



186,
201

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

FALLA DE ORIGEN

ANALISIS JURIDICO DE LAS REFORMAS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL AÑO
DE 1993 .

T E S I S

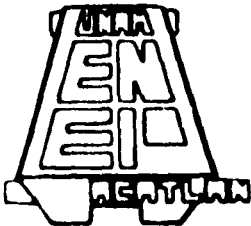
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

EDGAR DE LEON CASILLAS

ASESOR: LIC. ALFREDO GONZALEZ HERNANDEZ



ACATLAN EDO, MEX.

MAYO DE 1995



Universidad Nacional
Autónoma de México

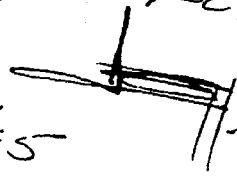


UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

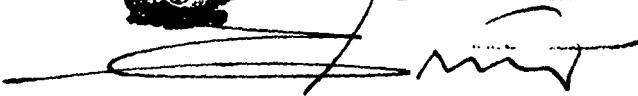
Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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.

L. a. Alfredo García Hernández
Bo. Do. 
16/3/95



UNEP - Acarlán UNA
PROGRAMA DE DERECHO



**A mi madre: Por haberme enseñado el verdadero valor del amor
y del perdón**

**A mi padre: Por haberme señalado los distintos caminos que un
hombre puede seguir, y con ello he aprendido a elegir el mío,
y a ser responsable de mis actos.**

A mis abuelos:

Antonio de León

José de Jesús Casillas

María Enriqueta López

María Alvarez

**Dejemos que los ancianos nos llenen de su sabiduría y los
llenaremos de alegría.**

A mis hermanos :

Antonio, Jesús Fernando, Liliana, Javier, Fernando, Antonio y
Edgar Arturo.

A todos ellos con especial dedicación.

A mis cuñadas: Gaby y Aida .

Para Alba: Que me ha enseñado a llenar el Corazón con las cosas y personas que amo, a no temer, que el amor es la ausencia total del miedo.

A mis tíos, primos, amigos y compañeros:

Malena, Sergio, Lili, Licha, Miguel Angel, Quetita, Lupita,
Sara, Toño, David, Manolo, Gustavo, Doris, Raúl, Aurora,
Rebeca, Lucha, Rafael, Chabelita, Lupita, José Luis, Héctor

Nayeli, Flor María, Pepe, Adriana, Claudia, Tarek, Sara,
Eduardo, Sergio, Michelle, Luis Antonio, Marthita, Ivonne,
Quetita, Nancy, Eduardo, Alfredo, Miky, Manolito, Gustavo,
David, Marcos, Mauricio, Memo, Mitzy, Zayne, Andrea, Yhed,
Michelle, Dany, Josam.

Luis, Javier, Roberto, Armando, Oscar, Gaby, Raúl, Hugo,
Sara, Lety, Alicia, Paty, Carlos, Dulce, Adela, Martha,
Isabel, Justo, Norma, Alejandro, Doña Mercedes, Don Mario y
Mario.

Quienes de alguna manera han creído en mi.

**A la Universidad Nacional Autónoma de México, E.N.E.P.
Acatlan:**

**Que me ha dado la posibilidad de ser un instrumento para la
Verdad.**

Con especial afecto a mis maestros:

**Por inculcar el amor a la profesión de abogacía, por la
paciente tarea de transmitir sus conocimientos y por el
esfuerzo que esto representa.**

A quienes me han apoyado profesionalmente:

Lic. Miosés Gutiérrez Gómez, por la confianza que ha depositado en mi persona, y por la inmerecida distinción de que he sido objeto.

Lic. Ramón Cabrera León, por la oportunidad que me ha dado de colaborar en el ámbito profesional y la proyección que ha proporcionado en mi persona.

Lic. Antonio Meza Zamudio, por su apoyo y confianza brindada.

**Amar es la única necesidad que tiene el ser humano.
Amar y ser el mismo**

**ANALISIS JURIDICO DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
EN EL AÑO DE 1993**

pág.

CAPITULO I. ESBOZO HISTORICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 El arrendamiento en el derecho romano	1
1.2 El arrendamiento en el derecho mexicano	13
1.3 El arrendamiento en otras legislaciones	18

CAPITULO II. BREVE ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 Concepto	23
2.2 Naturaleza Jurídica	27
2.2.1 Especies de arrendamiento	28
2.2.2 Figuras afines	30
2.3 Elementos personales	33
2.4 Elementos reales	37

2.5 Elementos formales	42
2.6 Efectos del contrato	43
2.7 Obligaciones del arrendador	46
2.8 Obligaciones del inquilino o arrendatario	57
2.9 Derechos especiales del arrendatario	66
2.10 Modos de terminación del arrendamiento	68
2.10.1 Frustración del contrato	68
2.10.2 La nulidad como modo de terminación del contrato de arrendamiento	68
2.10.3 Forma de terminación de contratos válidos	69
2.10.4 Rescisión del arrendamiento	72
2.10.5 Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento	74

CAPITULO III. ANALISIS DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993

3.1 Análisis crítico y comparativo de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal	76
---	----

3.2 Análisis crítico y comparativo de las reformas
al Código de Procedimientos Civiles para el
Distrito Federal

117

3.3 Análisis crítico y comparativo de las reformas
a la Ley Federal de Protección al Consumidor

144

CAPITULO IV. ANALISIS DE LAS REFORMAS DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993

4.1 Análisis crítico de la exposición de motivos

147

CONCLUSIONES

169

BIBLIOGRAFIA

178

C A P I T U L O I

ESBOZO HISTORICO DEL DEL ARRENDAMIENTO

1.1 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

Los Romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

A) El arrendamiento de cosas, locatio rerum, que es la aplicación más importante de este contrato.

B) El arrendamiento de servicios, locatio operarum u operis.

Guillermo Floris Margadant, Maneja en su obra otra modalidad de la locatio - conductio, el contrato de aprarcería, por el cual el locador se obliga a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele en cambio ciertos porcentajes de los frutos que se tuvieran en ese terreno. El común denominador de estas figuras era proporcionar temporalmente y mediante remuneración objetos o energía humana. Margadant dice, que entre la unión del arrendamiento y el contrato de trabajo, no encuentra sus raíces en las consideraciones que el obrero da en arrendamiento su fuerza física, sino que es una persona libre pero subordinada. (1). En el Bajo Imperio el arriendo de cosas toma importancia y se convierte en un contrato con sus reglas propias: El contrato de enfiteusis.(2)

(1) GUILLERMO MARGADANT, *Derecho Privado Romano, Edit. Esfinge 14 Edición Pag. 411.*

(2) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Porrúa Ed. 1985 Pag. 401.*

El arrendamiento es un contrato consensual, por el que a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa - locatio conductio rei; o prestarle determinados servicios - locatio conductio operarum; o a realizar una obra - locatio conductio operis. Es el Derecho Moderno que los trata separadamente, siendo el Derecho Romano que los conocía como una relación unitaria, pudiendo citar a Gayo, Ulpiano, y Paulo. (3)

Arrendamiento de cosas - "locatio conductio rei" - El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario - conductor-, el uso o el uso y disfrute en tanto pesa sobre el la obligación de pagar la merced convenida. (4)

El arrendamiento es un contrato perfecto, por el sólo consentimiento de las partes; el escrito y las arras que pueden acompañar al arrendamiento lo que constituyen medios de prueba. Así mismo es sinalagmático perfecto, es decir, produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes. (5)

En este contrato no se consideraba como possessos al arrendatario, sino detenedor o poseedor natural, no protegido por los interdictos. (6)

(3) JUAN IGLESIAS, *Derecho Romano, Instituciones Del Derecho Privado*, Sexta Ed. Ed. Ariel Pags. 425 Y 426.

(4) *Idem* Pag. 427

(5) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición*, Editorial Porrúa Pags. 401 Y 402.

(6) *Idem* Pag. 402

El arrendatario puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de cualquier particular, y por ende bienes no consumibles.

En el siglo I de nuestra era, Roma contaba aproximadamente con 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y sólo 2000 casas aisladas, tomando el contrato de arrendamiento gran importancia, existiendo desde entonces controversias sociales.

Locatio conductio rerum, define Margadant, que el contrato por el cual el locador se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero. (7)

En la actualidad, la independencia de estos contratos es absoluta; la aparcería rural se ha incorporado al título de asociaciones y sociedades, las ramas del contrato a precio alzado es figura civil, igual que el arrendamiento, y el contrato de trabajo no corresponde ya al Código Civil, sino se prevee en la Ley Federal de Trabajo. (8)

(7) GUILLERMO MARGADANT, *Derecho Privado Romano*, Edit. Esfinge 14 Edición Pag. 411.

(8) *Idem*.

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero, en una cantidad determinada y razonable, considerándose un trato serio de lo contrario, es decir, en caso que la cantidad resultara ser una cantidad simbólica, se consideraba una donación por falta de seriedad.

En caso de una mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio (un perdón parcial de la renta). esto es antecedentes del Artículo 2455 Código Civil).

Los deberes del locator, podían ser reclamados mediante la actio conducti, tales como:

A) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

B) responder por daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

C) Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes, tuviera influencia. El caso que el arrendador venda la casa arrendada, el comprador tiene un derecho real más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. El nuevo dueño podrá llamar al arrendatario salvo pacto en contrario; para el comprador el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una res inter alius acta.

En la actualidad la compraventa no invalida al arrendamiento. En caso de que la cosa alquilada pereciera por caso fortuito, el riesgo es para el arrendador y el inquilino que al final debe devolver la cosa arrendada y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre de dicha obligación. (9)

D) Pagar las reparaciones necesarias de cierta importancia mientras que el arrendatario respondía por las pequeñas reparaciones que el uso cotidiano hacia necesario.

Los deberes del conductor, sancionados por la actio locati, eran las siguientes:

A) Pagar la renta, pagandose por períodos vencidos salvo pacto en contrario postnumerando.

El precio de la renta debe consistir en dinero, en forma distinta si por el disfrute de la cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza se trata de un contrato innominado, a menos que sea un arrendamiento de un fundo de tierra la renta podía ser fijada en especie, en si lo que se busca es, que el precio debe ser serio pudiendo no haber arrendamiento sino un comodato o donación. (10)

(9) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Porrúa Ed. 1985 Pág. 401*
(10) *Op Cit. Pág 401*

B) Servirse del objeto de acuerdo con su destino normal haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la locatio conductio era un predio rural, el arrendatario al cultivar debía aplicar una sana técnica agrícola, sin agotar la tierra; una responsabilidad grave por dolo, culpa grave, y si ambos sacaban provecho del contrato culpa leve.

C) Devolver el objeto, al terminar el arrendamiento, en garantía de este deber, el locator tendrá una hipoteca legal y tácita sobre el ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

Una figura especial era la relocatio tácita, o la tácita reconducción, es decir que al terminar el contrato, las partes continuaban observando el contrato, prorrogándose en las mismas condiciones, pero por un plazo indeterminado, hasta que alguna de las partes manifestara dar por terminado el arrendamiento; en cambio y tratándose de un predio rural la tácita reconducción se hacía año por año; de acuerdo al ciclo anual de labores agrícolas. (11)

(11) GUILLERMO MARGADANT, *Derecho Privado Romano*, Edit. Esfinge 14 Edición Pág. 414

En el derecho romano el subarrendamiento estaba permitido salvo pacto en contrario. Nada impide arrendar una casa ajena, pues el arrendatario puede entonces obligarse a procurar el disfrute al inquilino.(12) El arrendatario tiene el derecho de usar la cosa y además recoger los frutos. (13)

Las causas de terminación de este contrato son las siguientes:

1. Voluntad de ambas partes o voluntad de una parte en caso de no haberse fijado un plazo, o en supuesto de la tácita reconducción.

2. El cumplimiento del término previsto (salvo la tácita reconducción).

3. Pérdida del objeto.

4. Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.

5. Deterioro del objeto arrendado.

(12) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Porrúa Ed. 1985 Pág. 402*

(13) *Idem*

6. La necesidad que tuviéra el propietario de usar el objeto en cuestión. (14)

El arrendatario tenía el derecho de negarse a continuar la locación apoyandose en alguno de estos motivos 1. Retardo del arrendador en la entrega de la cosa, 2. Defectos de la cosa que impiden por completo su uso, o lo limitan, o lo hacen más difícil; 3. Temor racional que sobrevenga un peligro si se continúa con el uso de la cosa arrendada. (15)

Cuando no se había fijado un término, o no cabía inducirlo en la naturaleza del contrato, podía cesar por la decisión del arrendador - expellere, repelere - o del arrendatario -relinquere, desere, disiere, migrae - y sin necesidad de previo aviso.

Aparecería: En la roma antigua se estima este contrato una forma de locatio conductio, en cambio los juristas modernos en México, figura en el Código más bien como una especie de sociedad.

(14) GUILLERMO FLORIS MARGADANT, *Derecho Privado Romano*, Edit. Esfinge 14 Edición Pág. 414

(15) JUAN IGLESIAS, *Derecho Romano, Instituciones Del Derecho Privado*, Sexta Ed. Ed. Ariel Pág. 429

Los jurisconsultos de la época clásica vacilaban en decidir si había arrendamiento o ventas cuando un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona mediante una renta anual. Bajo el imperio de Zenón se decidió que este contrato que era entonces practicado por los particulares, no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta, si no un contrato especial, enfiteusis, y sus reglas propias, al menos en cuanto a los riesgos. El convenio de las partes hace ley a este respecto, pero a falta de cláusula la pérdida total era soportada por el propietario y parcial por el enfiteuta.

La enfiteusis obliga al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o enfiteuta está obligado a pagar la renta, llamada pensión o canón; adquiere sobre la cosa un derecho real, el derecho de enfiteusis. (16)

El Derecho Romano no prohibía obtener los principales efectos prácticos de la colonia parlaria, mediante un contrato de sociedad, sin embargo los efectos secundarios eran diferente en esas dos soluciones; la aparecería sociedad, se extinguía por la muerte de los integrantes, ya que la sociedad era un contrato intuitu personae; en cambio la aparecería arrendamiento se transmitía a los herederos de las partes de conformidad con los principios de arrendamiento.

16) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Porrúa Ed. 1985 Pág. 403*

La sociedad es un contrato consensual, por el cual dos o más personas se comprometen a poner ciertas cosas en común para sacar de estos una utilidad aplicable en dinero, así se define, pero en la sociedad no hay como en la venta o arrendamiento, dos papeles distintos. Todos los asociados están sujetos a las mismas obligaciones, sancionadas por la misma acción, la acción prosocio. (17)

En la aparecería el perjuicio resultante de una mala cosecha lo sufrían ambas partes, por lo que no había necesidad de instituciones como la remissio mercedis; el efecto que se obtenía en el arrendamiento rural, mediante dicha remisión, era una cosecha tácita y automática, tratándose de la aparcería. (18)

Locatio Conductio Operarum. La cual es equiparable al moderno contrato de trabajo. Este contrato no era muy frecuente en roma en razón de la esclavitud, motivo por el cual en el digesto presentaba poca problemática, también se debía a que la línea divisoria trazada entre los contratos de trabajo y obra no era muy clara por lo que alguna de las relaciones consideradas como contratos de trabajo era para el Jurista Romano Contrato de Obra. (19)

(17) EUGENE PETIT, *Derecho Romano, Segunda Edición, Editorial Porrúa Ed. 1985 Pág. 405*

(18) GUILLERMO FLORIS MARGADANT, *Derecho Privado Romano, Edit. Esfinge 14 Edición Pág. 414*

El arrendamiento de los servicios, es la prestación de éstos, durante cierto tiempo, recibiendo a cambio de trabajo prestado una remuneración, en roma las consideradas artes, la abogacía, medicina etc. no era prestadas, si no gratuitamente, dado a las ideas predominantes de la sociedad romana.

Las Artes Liberales eran incluidas por el Derecho Romano, tales servicios se consideraban en el contrato de mandato. Creandose la categoría de mandato remunerado. En cuanto al salario, exactamente como la renta, se pagaban postnumerando, salvo acuerdo en contrario.

Si el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa grave o inclusive, culpa leve del conductor (patrón), éste a sus herederos debían pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, restándose, el salario que el obrero había ganado durante este tiempo en otro lugar.

El Código de Napoleón y diversos Códigos inspirados en el, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra bajo el título de arrendamiento. (20)

(19) JUAN IGLESIAS, *Derecho Romano, Instituciones Del Derecho Privado*, Sexta Ed. Ed. Ariel Pág. 431
(20) Op Cit. FLORIS MARGADANT, Pág. 415

Locatio Conductio operis, conocido como arrendamiento de obra, que se diferenciaba del contrato de trabajo, por el hecho de que su objeto consistía en la prestación de servicios, y no el resultado de un trabajo. (21)

Juan Iglesias, indica que el arrendamiento de obra recae sobre el resultado de un trabajo, esto es sobre el producto del mismo ya acabado, tal como ocurre, cuando se conviene en el transporte de personas o cosas, la confección de un traje o la construcción de una casa.

En la locatio Conductio Operis, el locator era el que encargaba la obra y el conductor ejecutaba, de modo que el conductor recibía la merx y no el locator, como en las otras formas de contrato.

El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en las obras, de su dolo, culpa grave o leve. El locator respondía de los vicios de material que hubiera entregado.

En casos de fuerza mayor el locator respondía si había incurrido en mora creditoris; y el conductor en caso de mora debitoris.

(21) JUAN IGLESIAS, *Derecho Romano, Instituciones Del Derecho Privado*, Sexta Ed. Ed. Ariel Pág. 430

1.2 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

El primer ordenamiento en considerar el contrato de arrendamiento es la "Ley de Partidas", que fué anterior a los primeros Códigos Civiles, dentro de sus disposiciones definía al arrendamiento como: "El Convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o algún impuesto o renta real a cambio de un precio convenido". En esta Ley se contenía y observaba el arrendamiento de servicios, lo que en roma se conocía como la "Locatio Conductio Operarum".

Fué hasta el año de 1870, cuando se legisla el Primer Código Civil en nuestro País, el cual definió al arrendamiento como: "El contrato por el que una persona cede a otra el uso y goce de una cosa, por tiempo determinado mediante un precio. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe". Siendo este Código el primero en diferenciar el arrendamiento de cosas y de servicios, además de considerar que el trabajo humano no es mercancía, definiendo únicamente las cosas sin involucrar otra figura jurídica, adoptando esa definición el Código Civil de 1884.

En el año de 1928, se legisla el tercer Código Civil en México, el cual se encuentra vigente hasta nuestros días, considerando el arrendamiento dentro del Derecho Privado, sin embargo en el año de 1985 el arrendamiento de casa habitación es considerado de interés social y de orden público,

no obstante el arrendamiento de casa habitación se sigue contemplando dentro del Derecho Privado, como consecuencia de que dicha relación contractual nace del ejercicio de los derechos de los individuos.

El 10 de julio de 1942, en uso de las facultades extraordinarias consagradas por el artículo 29 constitucional, estando latente la Segunda Guerra Mundial, se hizo un Decreto que protegía a la clase trabajadora, impidiendo un lucro excesivo por parte de los arrendadores las medidas adoptadas fueron las siguientes : se prohibió el aumento de las rentas para casa habitación, sin excepción de ninguna clase por todo el tiempo que durára el estado de guerra. Además de haber reducido el 5 % del impuesto predial. Ampliándose a los territorios federales por Decreto del 19 de octubre del mismo año (22).

El Decreto que le precedió, el segundo en número, fue el de 24 de septiembre de 1943, continuó con la congelación de rentas durante la Guerra, prorrogándose los contratos destinados a casa habitación y se impusieron multas a los infractores del Decreto y se nulificaron los aumentos de renta, se modificó la fracción II del artículo 2483 del Código Civil, exigiéndose ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminado por mutuo consentimiento los arrendamientos protegidos por el Decreto (el alcance del mismo se aplicaba a locales que vendían productos de primera necesidad).

(22) LOY GRECIAN J. ANTONIO.- *Los Decretos De Congelacion De Rentas P.4, Revista Juridica Nuevas Generaciones De Abogados, Año 4. Num. 40, Agosto 19 De 1950, Mex. D.f.*

El tercero de los decretos, fué publicado el 5 de enero de 1945 complementando al anterior, agregando a los locales que expendieran artículos de primera necesidad y declaró subsistentes a los decretos anteriores en su artículo 7º, estableciendo que dicho decreto estará vigente hasta que sea derogado por una Ley.

Al terminar la 2ª Guerra Mundial, el Congreso de la Unión decretó el 28 de septiembre de 1945 se levantaba el estado de suspensión, para posteriormente el 28 de diciembre de 1945 se prórrogara la vigencia de los anteriores tres decretos.

Posteriormente, es el 8 de mayo de 1946 que se publica el 4º de los decretos, que en su artículo 1º contempla a los locales para casa habitación y de sus familiares; los ocupados por trabajadores a domicilio; los talleres familiares cuyo precio del arrendamiento no fuera mayor de 300 pesos mensuales. Sólo en caso de mejoras importantes se justificaría el aumento de la renta, lo cual se tramitaría en la vía judicial sumaria, en la que intervendría el Ministerio Público como parte, así lo disponía el artículo 2º del referido decreto; Y para el caso de que se desocupara la localidad se podría volver a dar en arrendamiento, siempre y cuándo fuera al mismo precio del anterior, así lo regulaba el artículo 3º; A los infractores del decreto se les imponía una multa igual por el

aumento de renta calculada en un año, artículo 42; Las disposiciones contempladas en el decreto eran de orden público y de interes social, por lo que cualquier disposición en contra se tendría por no puesta, artículo 52.

El último antecedente al decreto de 1948, lo fué el decreto de fecha 30 de diciembre de 1947, el cual disponía que no podrían ser aumentadas las rentas de los locales destinados a los usos que señala el decreto que le antecede, asimismo, los plazos de arrendamiento se considerarían forzosamente prorrogados, hasta un año en beneficio de los inquilinos.

Y por último se expide y pública el 30 de diciembre de 1948, el decreto de congelación de rentas, nombrado como Decreto-Ley iniciativa del Congreso de la Unión. Se prorrogaban por Ministerio de Ley sin alteración de ninguna de sus clausulas los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación ocupados por lo inquilinos y los miembros de su familia; los ocupados por trabajadores a domicilio, los talleres destinados a comercio e industria, y no se comprendían los destinados a habitación con una renta mayor de 300 pesos, en las que el arrendador necesitara ocupar o establecer una industria o comercio y esto se tenía que justificar previamente ante los Tribunales; el mismo decreto estipulaba que se incrementaría en un 10% la renta de más de 100 a 200 pesos, y un 15% de la renta de más de 200 a 300 pesos, siendo que las rentas que no exedían

de más de 100 pesos no sufrieron modificaciones, disposición que únicamente fué aplicado a locales destinados a casa habitación, excluyendo a locales a locales de uso comercial o industrial de tal modificación, quedando simplemente congeladas sus rentas.

Más sin embargo, los arrendadores podían rescindir el contrato y pedir desocupación en caso de falta de pago de más de 3 mensualidades; por subarrendar sin consentimiento del arrendador; por traspasar o cesionar los derechos del arrendamiento; por dar un uso distinto al convenido o si no se establecía al que por sus característica fuera el natural; por alterar las condiciones del inmueble; por daño causado al inmueble que no sea el uso normal; cuando la mayoría de los inquilinos, con causa justificada, solicitan al arrendador la rescisión del contrato de un inquilino; por estado ruinoso y sea necesario la demolición parcial o total del inmueble; por condiciones insalubres. Cuando por algunas de las cuasas enunciadas para rescindir el contrato era aplicada, esto no daba derecho al pago de indemnización.

Ahora, en circunstancias normales si el inquilino voluntariamente, desocupaba la localidad arrendada, se le compensaba con el importe de tres meses de renta, cuando el detino era el de casa habitación, y la cantidad que fijaran los Tribunales tratandose de locales comerciales o industriales, en donde habría de considerarse el crédito mercantil. Para la utilización de ese derecho se debía notificar con tres meses de anticipación al arrendador.

Se hizo necesario para la entrada del decreto en comento la derogación del decreto del 31 de diciembre de 1947, entrando en vigor el 1º de enero de 1949, de igual forma se derogaron los artículos del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles que se opusieran a las disposiciones del decreto. Y en los juicios en que se tramitara la terminación de contrato, de plazos concluidos y que entraron dentro del decreto se sobreesayeron.

1.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN OTRAS LEGISLACIONES

Sigue la tradición romana, aceptando las tres figuras de la locatio conductio, y de igual forma que el Derecho Frances agrega el transporte de cosas como una forma más del arrendamiento, que en cambio del Derecho Aleman, en su Código Civil, reglamenta el arrendamiento, referente exclusivamente los bienes corporales o incorporales, como sucede en nuestro derecho.

El Derecho Aleman además propone que se rompa la unidad conceptual y se distingan las relaciones netamente, que lo anterior era concebible en un estado menos progresivo de relaciones económicas y sociales, esta tendencia notable también es compatible con el Código Federal Suizo.

En la legislación española no se distinguen las categorías de arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute, pero establece una diferencia entre los arrendamientos de predios rústicos y los arrendamientos de predios urbanos. En donde existe una parcial correspondencia, ya que normalmente las fincas urbanas se rentan para el uso y las rústicas para el uso y disfrute.

La definición que se le daba al contrato de arrendamiento en España era la siguiente: La cesión onerosa en virtud de la cual una persona denominada arrendador concede a otra denominada arrendatario, el uso de una cosa, por un determinado precio (locatio conductio rei).

En Roma, la cesión de una cosa (locatio conductio operaris), para la realización de una obra, y el trabajo de personas (locatio conductio operarum).

Tipos de arrendamiento en el derecho español:

A).- El general de casas, los fueros castellanos dan el nombre de alquiler.

B).- Casas para habitar con la denominación anterior, inquilinato y arrendamiento urbano.

C).- El de las heredades, al que las partidas llaman arrendar, conocido como colonato y arrendamiento rústico

D).- El de servicios que la codificación conoce como contrato laboral.

E).- El de bestias, y.

F).- El de navios conocido como fletamentos. (23)

En la actualidad El Código Civil español, establece que hay dos clases de contratos de arrendamiento, el de cosas y el de obras y servicio. En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga con la otra, a dar el goce y uso por tiempo determinado y un precio cierto; y en el de obras y servicios, se obliga una parte a ejecutar una obra o prestar a la otra un servicio por precio cierto.

El Derecho Consenturinario de diversas Regiones Españolas, el arrendamiento de somovientes pueden recaer sobre animales individualmente determinados o sobre ganados, puede revestir la forma de arrendamiento propiamente dicho o la muy frecuente aparcería - Código Civil de Arason.

(23). FLORIS MARGADANT GUILLERMO.- *El Derecho Romano Privado. P. 412, Ed. Esfinge S.a., Mex. D.f. 1981.*

El Derecho Frances sigue la tradición Romana, acepta esas tres formas. agrega una más; el transporte de cosas que lo cataloga como una forma más de arrendamiento.

El Derecho Frances se ocupa en el título que trata de arrendamiento de un modo prevalente del arrendamiento de casas y fundos rústicos, silenciándose respecto al arrendamiento de cosas muebles y derechos cuya disciplina debe anológicamente deducirse de la que concierne el arrendamiento de inmuebles: regula separadamente algunos Contratos Agrarios, como la aparcería o colonia (Artículo 1647, 1664 Código Civil), y el arrendamiento de ganado sin llegar a establecer una construcción genérica del Contrato Agrario, no conoce el contrato de trabajo y contiene sólo incompletas disposiciones respecto a los transportes (Artículo 1629, 1633) y empresas (Artículo 1654, 1646), y más aún en la clasificación del arrendamiento en dos especies en lugar de las tres tradicionales (Artículo 1568, el contrato de arrendamiento tiene por objeto las cosas y las obras) unifica agrupando en una sola especie la locatio operarum y la location operis (El Artículo 1570 el arrendamiento de obras es un contrato en cuya virtud una de las partes se obliga a hacer una cosa en favor de la otra parte mediante un cierto precio que éste obliga a pagar aquella), y sigue a criterio ilógico ya que distingue en el arrendamiento de obras y de industria tres especies: arrendamiento de servicios el de cocheros y barqueros y arrendamiento de obras por empresa o a destajo (Artículo 1627 Código Civil).

En la Doctrina Francesa, concretamente en el Código Napoleónico se utiliza la terminología que el arrendador está obligado a hacer gozar al arrendatario de una cosa y por esto se dice que la obligación es ejecutar el hecho de hacer gozar la cosa.

En francia hasta la revolución, tendian ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo.

CAPITULO II

BREVE ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 CONCEPTO. 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. (24)

A este efecto Rojina Villegas, comprende tres elementos de la definición:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto en dinero, como contraprestación que comprende que concesión del uso o goce.
3. La restauración de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente el uso o goce.

Se debe tener en cuenta que el arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, si no simplemente garantizarle el uso o goce, esto es, hacer que la cosa este en disposición para que sea usado efectivamente.

El Código Civil en su Artículo 2398 define:

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

Su función jurídica consiste en transferir el uso o goce de los bienes.

En el Derecho Frances, en el Código Napoleónico la obligación del arrendador consiste en hacer gozar al arrendatario de una cosa, ejecutar un hecho hacer gozar la cosa. (25)

El arrendamiento de uso disfrute se distingue del arrendamiento de uso por dos circunstancias.

A) El arrendador tiene que conferir no sólo en uso de objeto arrendado si no también el goce de los frutos del mismo, de lo cual resulta sin más que el arrendamiento de uso y disfrute a los objetos que producen frutos naturales o civiles.

(24) RAFAEL ROJINA VILLEJAS, *Derecho Civil Mexicano, Contratos Volumen I, 5ta. Edición, Porrúa, S.a. 1985*

(25) *Idem*

B) Si concurre este requisito pueda ser objeto de arrendamiento de uso y disfrute, no sólo los bienes muebles e inmuebles, si no también los derechos, derechos de minas de caza, pesca, patentes; también el conjunto de cosas y derechos si producen frutos es decir, el negocio mercantil y otra explotación industrial.

La importancia del contrato de arrendamiento es la mayor problemática teórica como práctica que se suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la cotidianidad.

Se puede azeverar sin resultar presuntuoso que tanto en el derecho moderno como en el antiguo el arrendamiento ha merecido la atención preferente del legislador.

El Código Civil vigente establece reglamentación de las formas que reguló el derecho romano en materia de arrendamiento, locatio conductio rei sin incluir la demás formas estudiadas, situación ocurrente en el Derecho Moderno, Frances, Italiano y Español.

La función jurídica del arrendamiento en virtud de sus obligaciones de dar tiene un regimen diverso de las de hacer.

La función económica de arrendamiento, es el aprovechamiento de la riqueza ajena, por ser traslativo de uso (arrendamiento, comodato, aparcería). La forma de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. (26)

Dependiendo el tipo de contrato de arrendamiento, se puede conceder al arrendatario el goce de los frutos naturales de la cosa, por ejemplo en arrendamientos de animales, las crías pertenecen al dueño, salvo pacto contrario. Si en el arrendamiento de predio rústico se incluye ganado de labranza o cría existente en él, el arrendatario respecto del ganado tiene las mismas obligaciones y derechos que el usufructuario pero no está obligado a dar fianza. (27)

En arrendamiento de finca rústicas la pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, da derechos al arrendatario a la rebaja de la renta por casos fortuitos extraordinarios, más sin embargo no tendrá derecho por esterilidad de la tierra arrendada, por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios. Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios incendio, guerra, peste, inundación insolita, langosta, terremoto y otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes hayan podido razonablemente preveer, en esos casos se rebajará proporcionalmente al monto de la pérdida. (28)

(26) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil Mexicano, Contratos Volumen I, 5ta. Edición, Porrúa, S.a. 1985*

(27) *Idem* Pág. 550

2.2 NATURALEZA JURIDICA

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto tiene existencia independiente; es bilateral, por que engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir concesión de uso y goce de la cosa y pago de un precio; es oneroso, por que impone derechos y gravámenes para ambas partes.

Lo oneroso no corresponde a lo bilateral, ejemplo en el comodato no existen la reciprocidad de provechos y gravámenes. (29)

Si en la actualidad la teoría del arrendamiento conocida en el Derecho Romano se sostuviera en la práctica, podríamos clasificar al arrendamiento en corporeo e incorporeo, atendiendo este último los servicios de una persona manuales o mecánicos e intelectuales o la actividad de una persona a producir cierto trabajo, mismo que en la actualidad no se le da esa práctica pues en forma distinta cada uno cuenta con su legislación propia.

(28) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil Mexicano, Contratos Volumen I*, 5ta. Edición, Porrúa., S.a. 1985

(29) *Idem*

Generalmente es formal, requiere para su validez constar por escrito, puede ser consensual cuando el valor de la renta es menor a 100.00 Pesos (viejos) y de las fincas rústicas menor de 5,000.00 Pesos (viejos). En la actualidad, las reformas prevén que no será necesario se eleve a escritura pública ; es conmutativo y no va en relación a la pérdida o la ganancia o el dato económico, si no que los provechos y gravámenes sean ciertos al celebrarse el contrato; de tracto sucesivo, necesita duración determinada para que pueda tener vigencia, tiene efectos interesantes en la nulidad y rescisión, es decir es de imposibles restitución el tiempo consumado, impedimento material. (30)

El arrendamiento, tiene el carácter de intuito personae por lo que se refiere al arrendatario, en atención de que no puede subarrendar al ceder sus derechos a terceros sin el consentimiento de arrendador. (31)

2.2.1 ESPECIES DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos pueden ser civil, mercantil y administrativo.

(30) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoria General De Los Contratos*

(31) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil Mexicano, Contratos Volumen I, 5ta. Edición, Porrúa., S.a. 1985 Pág 552*

El carácter civil se determina por exclusión; cuando no es mercantil o administrativo, será civil, es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el Código de Comercio, artículo 75, el propósito de especulación comercial.

Ramón Sánchez Medal destaca que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o mercantil según los casos. Establece el Artículo 75-I-II Código Civil, que no puede haber en nuestra legislación vigente arrendamiento mercantil de bienes inmuebles, a pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento es civil, esto porque el artículo 75 citado, expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial, ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc., El alquiler de mercancías como muestras de comercio. (32)

Se considera que existe arrendamiento administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la federación, a los estados o los municipios, es decir, cuando se trata de bienes propios del estado; pueden estar destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. (33)

(32) SANCHEZ MEDAL RAMON Teoria General De Los Contratos Pág. 190

(33) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, Derecho Civil Mexicano, Contratos Volumen I, Sta. Edición, Porrúa., S.a. 1985 Pág 552

FALLA DE ORIGEN

En estos casos los funcionarios públicos tienen la prohibición de dar o tomar con arrendamiento los bienes que tienen en administración y siendo de nulo derecho dicho contrato.

Los arrendamientos de bienes inmuebles se distinguen en razón a su destino, los de casa habitación, los dedicados al comercio a la industria, las fincas rústicas dedicados a la agricultura.

2.2.2 FIGURAS AFINES: No obstante de existir diferencias claras en que la compra-venta se trasmite el derecho real de propiedad inmediata o diferida y el pago de un precio cierto y en dinero, en el arrendamiento sólo hay nacimientos de obligaciones o derechos de crédito y el precio cierta puede consistir en otros bienes que no sean precisamente dinero. hay confusión entre estos, cuando el objeto de contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien se concede el disfrute de dicho bien por la otra parte, como ocurre con los contratos de arrendamiento para explotación de una mina de arena, de un banco de cantera o de piedra, de una huerta de árboles frutales, habiendo arrendamiento si se contrata el precio por unidad de tiempo; y es compra-venta si se fija presión por unidad de frutos o de productos que se perciban. (34)

(34) SANCHEZ MEDAL RAMON Teoría General De Los Contratos

Arrendamiento-venta (2310 a 2315 Código Civil). "es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella cierto tiempo, durante el cual la parte que lo recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía excedan de precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un símbolo precio adicional, se convertirá en propietario de la cosa. (35)

Posiblemente el contrato de promesa de compra-venta se puede disfrazar como arrendamiento, por ejemplo las ventas que se hacen de máquinas de coser, agencias de automoviles, compra de terrenos, reglamentandose en el Código Civil de 1928.

Otra figura afin corresponde al arrendamiento financiero, el cual ha proliferado en numerosas compañías, que se dedican a la venta de vehiculos o de equipo y maquinaria, en el cual se puede destacar que se han tomado en cuenta aspectos fiscales o financieros, sin que ello se atienda la realidad de la estructura jurídica de tales actos. Ellos se debe a que son los contadores, banqueros o fiscalistas los que han servido en el criterio para la formación del sistema del arrendamiento financiero. (36)

(35) *Idem*

(36) *Idem* Pag. 193

Existen otros tipos de contrato que muestran naturaleza jurídica afin como el de estacionamiento que es considerado por Planiol un arrendamiento, en tanto que Rezzonico lo considera un contrato atípico. El contrato de cajas de seguridad es considerado por algunos autores como Aldrighetti Paccioni, D'angelo, Garrigues, como arrendamiento, en tanto que otros autores como Bolaffio lo considera un depósito y Arcange como un contrato complejo innominado e impropio y Masso como un contrato mixto.

El usufructo que es una figura afin, consiste en un Derecho Real, en tanto que el arrendamiento es un Derecho Personal o de crédito. En el arrendamiento el arrendador tiene la obligación de entregar y conservar la cosa en el estado para servir en el uso convenido o natural y garantizar el uso del arrendamiento; y en el usufructo el nudo propietario debe de abstenerse de impedir o entorpecer usufructuario el uso y disfrute, siendo que el arrendador si garantiza el uso de la cosa. (37)

El contrato de exposición es figura afin susceptible de confundir, es aquel en el cual se asigna una porción del terreno, en el local destinado a una feria o exposición para la exhibición de ciertos artículos, es considerado a veces como arrendamiento, otras veces como contrato de prestación de servicios o bien como contrato de depósito.

(37) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoría General De Contratos* Pág. 195

El contrato de portería no puede ser tratado como arrendamiento, ni comodato, siendo que el fondo se concede al portero el uso de la localidad más bien como instrumento de trabajo para la custodia de la finca. (38)

2.3 ELEMENTOS PERSONALES

En la elaboración del contrato de arrendamiento interviene el arrendador que es el que da la cosa en arrendamiento y no necesariamente tiene que ser dueño de la cosa, y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar; entendiéndose a la capacidad de ejercicio para contratar a la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por si misma un contrato, lo que constituye un elemento de validez. (39)

Massineo explica que la capacidad para contratar es una subespecie de la capacidad de ejercicio aplicado al contrato. El artículo 1298 del Código Civil, establece que no tienen la capacidad de contratar los menores de 18 años, los sordomudos analfabetos, los ebrios consuetudinarios y los dementes sujetos a interdicción (Artículo 450 Código Civil).

(38) *Idem* Pág. 196

(39) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil Mexicano, Contratos* Volúmen I, 5ta. Edición, Porrúa, S.a. 1985 Pág. 559

La incapacidad de ejercicio de algunas de las partes causa invalidez del contrato (1795-I-Código Civil). Pudiéndose hacer valer la acción de nulidad relativa, la cual solo podrá hacer valer el incapaz, y si bien podría convalidarse por confirmación o por prescripción el mencionado contrato (2233, 2236 y 4638 Código Civil). (40)

El menor emancipado requiere formalidad habilitante solo para celebrar contratos traslativos de propiedad o de hipoteca sobre bienes raíces. por lo tanto para celebrar arrendamiento no necesita el emancipado de tal formalidad habilitante. Los conyugues necesitaban autorización judicial para contratar entre si, lo cual consistía en una formalidad habilitante. en la actualidad las reformas al Código Civil permite que los conyugues contraten entre si.

Asimismo, nos referimos a la legitimación para contratar que es la aptitud reconocida por la Ley en una determinada persona para que pueda ser parte de un contrato determinado, en este caso el tutor no tiene legitimación para tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (369 Código Civil): Los magistrados, jueces y demás empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan. (41)

(40) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoría General De Los Contratos* Pág. 31
(41) *Idem* Pág. 32

En resumen, podrán arrendar el propietario, los mandatarios facultados para celebrar actos de administración, los que por derecho real puedan conceder el uso o goce de bienes ajenos, los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos (depósito judicial).

El albacea para dar en arrendamiento un local por más de un año, necesita autorización de los herederos; los apoderados generales, para dar en arrendamiento por más de 6 años, necesitan cláusula especial, por importar actos de administración extraordinaria o actos de dominio. (42)

El copropietario de cosa indivisa no tendrá legitimación para contratar un arrendamiento en calidad de arrendador, sin consentimiento de los demás copropietarios. (43)

El arrendamiento no es eficaz frente a los copropietarios que no sean quienes celebran el arrendamiento; este contrato se debe considerar en suspenso hasta la partición, y si la cosa no es atribuida al arrendador habrá de considerarse retroactivamente el arrendamiento inexistente.

(42) Código Civil Vigente Del D.f. Art. 1721 Y 3042 III

(43) Código Civil Vigente Del D.f. Art. 2403

Cuando el arrendamiento recae sobre cosa hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un término mayor que la hipoteca, en caso de no tener plazo, si la finca es rústica, sera por más de un año, y si es finca urbana, por más de dos meses. (44)

Si la cosa arrendada será rematada judicialmente podra darse por terminado el arrendamiento anticipadamente.

El dueño o usufructuario de la cosa puede autorizar a un tercero sin que constituya un mandato, a dar en arrendamiento, por ejemplo, a el arrendatario para subarrendar, o al depositante puede autorizar al depositario para dar en arrendamiento la cosa que recibieron. (45)

Por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un bién determinado, con la excepción que antes se había señalado de los tutores, funcionarios públicos o sus familiares, de bienes que tengan a su cargo.

(44) Código Civil Vigente Del D.f. Art. 2402

(45) SANCHEZ MEDAL RAMON, Teoria General De Los Contratos Pág 197

2.4 ELEMENTOS REALES

En el arrendamiento los elementos reales a los que está sujeto dicho contrato son: la cosa, precio y tiempo.

En cuanto a la cosa no es necesario que el bien sea corporeo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos (artículo 2400 del Código Civil al contrario senso), en los arrendamiento existe la posibilidad de que traten sobre géneros (artículo 2475 Código Civil). Siendo necesario que las cosas rentadas se entreguen como "no fungibles, para ser restituidas idénticamente"; de las cosas que no están en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos; la ley indica cuáles son las cosas que están prohibidas para otorgarlas en arrendamiento o bienes que son estrictamente personales, bienes que son objeto de derecho real de uso y habitación (1503, 2400 Código Civil) por ser derechos personalísimos. (46)

También existe el impedimento para formar parte de un arrendamiento el de los bienes de dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público, del cual se establece en los artículos 765 y 771 del Código Civil.

Los productos alimenticios no son objeto del arrendamiento para ser usados consumiéndose, por que el arrendatario no podría devolverlos individualmente, ahora si el arrendamiento consiste en consumisión, es decir, en exposición en una vitrina para su exhibición, puede pactarse el arrendamiento. (47) Por último, diremos que la cosa debe de estar en la naturaleza, ser determinada o determinable, con la excepción que no sea cosa futura.

El precio también consiste en un elemento real, el cual debe ser cierto, pudiendo consistir en una suma de dinero o bienes, como frutos, (artículo 2430 Código Civil), debiéndose ser el mismo precio y determinado en calidad y cantidad (artículo 2399 Código Civil). Con las últimas reformas en materia de arrendamiento establece que el precio habrá de pactarse en moneda nacional, es decir, en suma de dinero o algún equivalente que sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en la moneda en curso.

Tratándose de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el precio deberá estipularse en moneda nacional (artículo 2448 Código Civil). Miguel Angel Zamora y Valencia afirma que si el precio de arrendamiento no es cierto, se trata de un contrato innominado, aplicándose en el caso concreto las reglas generales para el análisis y su interpretación. (48)

(47) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, *Contratos Civiles*, Pág. 158
(48) *Idem*. Pág. 159

Si en caso de que el precio no se ha determinado, por cualquier circunstancia, ya sea porque se celebró verbalmente o sea dejó al albitrio de un tercero que se ha abstenido de fijarlo, el contrato sera nulo, siguiendo las reglas establecidas en el artículo 1857 de Código Civil segundo parrafo, esto para el caso de no haber sido entregado el bien para ser usado o gozado sin que medie obligación para hacerlo; en el supuesto de que la cosa se haya entregado y estipulado el pago de una contraprestación no determinada, los peritos resolverán en favor de la mayor reciprocidad de interés conforme a la regla prescrita en el parrafo último del artículo antes mencionado. Es oportuno aclarar, que no se debe considerarse lo mismo precio incierto que precio indeterminado, el precio incierto tiene relación directa a la existencia, cuando ocurre que un arrendador tenga utilidades de un negocio arrendado y participe de un porcentaje; El precio indeterminado afecta la cuantificación de la renta, pero puede determinarse al hacerse exigible el contrato. (49) El precio que consiste en una renta periódica podrá ser incrementado tratandose de fincas urbanas destinadas a la habitación, una vez por año, sin exceder el 85% del incremento porcentual del salario mínimo vigente (artículo 18 D del Código Civil). Las reformas que se analizan en el capítulo posterior, establecen que las partes podrán pactar libremente el incremento de la renta, más sin embargo dicha propuesta no se encuentra rigiendo en la actualidad los contratos de arrendamiento para casa habitación, por lo que se sigue aplicando el artículo como queda antes de las reformas.

Si el predio es rústico y no se fijó en que plazo se pagara la renta, se hará por semestres vencidos. (artículo 2453 Código Civil). Más en la actualidad dicho precepto ha quedado derogado, por lo que no es más que un antecedente para los juristas.

El último de los elementos reales es el tiempo, desde luego consiste en un elemento esencial del arrendamiento, como lo indica su carácter temporal (artículo 2398 Código Civil). El Derecho Romano permitía el arrendamiento a perpetuidad, principio que el derecho contemporáneo no es aceptable, pues sería equiparable a una compraventa, lo que conllevaría la imposibilidad de recuperar la propiedad devaluándose la misma.

La Ley es impositiva al señalar que los arrendamientos no pueden exceder de 10 años tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, anteriormente se permitían dar en arrendamiento hasta 15 años en fincas destinadas al comercio, hoy en día es permitido hasta 20 años, término que es equiparable para las fincas destinadas para la industria (artículo 2398, último párrafo Código Civil).

Es prudente señalar, que en muchas de las ocasiones los contratos de carácter temporal suelen convertirse en contratos voluntarios, que por su naturaleza no estan definidos por el tiempo, sin embargo en estos casos y tratandose de fincas destinadas a la habitación, por ley no podrá ser un contrato menor de un año, (Artículo 2448 Código Civil), más puede acontecer que una vez que opere la tácita reconducción un arrendamiento puede aumentarse por más del tiempo limitado por la Ley, es decir, puede exceder del término de 10 años.

Anteriormente, para dar por terminado un contrato de arrendamiento voluntario, el arrendador tenía que dar un aviso de 2 meses de anticipación. (Artículo 2478 Código Civil), con las reformas se dispone que se dará aviso con anticipación de sólo 15 días.

También existe otra excepción, el de la prórroga indefinida, por el decreto de 1948, que a la actualidad se conservan arrendamientos de hasta 50 años con rentas simbolicas, decreto que ha quedado sin efecto, y que se cumplirá por tiempos distintos, tal y como lo establece el decreto que lo deroga.

Por lo señalado, es criticable el principio de máxima duración para evitar la depreciación que forzosamente sufre el valor de los bienes alquilados por largo plazo, ya que esto no se cumple en la actualidad.

2.5 ELEMENTOS FORMALES

El contrato de arrendamiento puede ser consensual, cuando recaee sobre bienes muebles y sobre bienes inmuebles cuando la renta no exceda de \$ 100 anuales, lo cual se contempla sólo en teoría.

El principio general en la materia de arrendamiento es que debe de constar por escrito, tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación la falta de la formalidad es imputable al arrendador (artículo 2448 Código Civil), tratándose de predios rústicos será por escrito cuando exceda los \$ 5,000 anuales, produciendo efectos contra terceros, inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad. Deberá ser otorgado en escritura pública cuando el arrendamiento tenga un plazo superior a los 6 años o se hayan anticipado rentas por mas de 3 años. (50) El 8 de julio de 1993, se reforma el Código Civil en materia de arrendamiento, adicionandose al artículo 2406 de ese ordenamiento, que la falta por escrito será imputable al arrendador, y se deroga el numeral 2407, que establecía la obligación de algunos arrendamientos de darse por escritura pública, liberandose a las partes de dicha obligación. El estado da en arrendamiento bienes a los particulares, con la finalidad de evitar abusos de funcionarios públicos y proteger los intereses del estado.

(50) RAMON SANCHEZ MEDAL, Teoría General De Los Contratos Pág 201

2.6 EFECTOS DEL CONTRATO

El efecto del arrendamiento es la generación de obligaciones o derechos de crédito, pero en lo absoluto de un derecho real. Las obligaciones que adquiere el arrendador y el arrendatario son reguladas por la ley, pueden modificarse, inclusive aumentarse mediante el pacto expreso; al respecto y tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, se establecen preceptos legales que son de orden público e interés social, debiéndose entender que son irrenunciables y que forzosamente deben de observarse en cualquier arrendamiento de esa naturaleza, no pudiéndose dejar al arbitrio de la voluntad de las partes. Claro esta que en los demás casos si bien pueden ser las obligaciones o derechos objeto de un ánimo de variación o de incrementación, deberá de contarse con las obligaciones esenciales, es decir, la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta. (51)

Al referirnos a un derecho de crédito de igual forma se hace a un derecho personal opuesto al derecho real, a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada, continúa el arrendamiento con el nuevo adquirente (2409 Código Civil).

(51) *Idem* Pág. 201

(51) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoria General De Los Contratos* Pág. 201

En el siglo pasado los franceses consideraban el arrendamiento como un derecho real según algunas resoluciones judiciales, en razón de que la enajenación de la cosa arrendada hace que el arrendatario continúe frente al adquirente con los mismos derechos que tenía con el arrendador - enajenante, explicado en la siguiente teoría:

A) Igual que los derechos reales el arrendamiento según el caso deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, por exceder de 6 años el arrendamiento o anticiparse el pago de 3 años de renta.

B) En caso de juicio sobre un arrendamiento, igual que en las acciones reales se atiende al lugar de la ubicación de la cosa para fijar la competencia (artículo 156 frac. III Código de Procesamiento Civil).

C) En caso de enajenación el arrendatario tiene el derecho de oposición frente al adquirente, igual que en el derecho real existe la oposición de un tercero por la enajenación.

La teoría expuesta carece de sustentamiento sólido, según se explica a continuación:

A) No sólo los derechos reales se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, sino sociedades, testamentos, fianzas legales, demandas sobre un bien litigioso y resoluciones judiciales.

B) La competencia por la ubicación del inmueble o de la cosa no es determinante para la organización de un derecho real, inspirado en reglas de fijación de competencia.

C) La posibilidad del arrendamiento al adquirente, se explica a través de la subrogación legal, es decir, se sustituyen derechos y obligaciones.

2.7 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Sustancialmente las obligaciones del arrendador se resumen en entregar la cosa, mantener la cosa y sanear. La cosa debe entregarse en el estado convenido o natural para su uso, conservarse en buen estado y garantizar dicho uso, es la triple obligación que resumen Colin y Capitan.

El derecho contemporáneo mexicano retoma disposiciones del Código Civil portugués de 1817, influenciado por el Código Napoleónico resumen a 5 obligaciones del arrendor. La primera obligación consiste en el deber de entregar la cosa para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos, la cosa deberá ser entregada con todos sus pertenencias en el estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa (2412 frac. I Código Civil).

PRIMERA OBLIGACION: ENTREGAR LA COSA.

Tiempo de entrega: Este deberá ser atendiendo a la voluntad de las partes, a falta de convenio se entregará la cosa tan pronto como lo requiera el arrendatario (artículo 2413 Código Civil), siendo esto una excepción al artículo 2080 del Código Civil, en el cual el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de 30 días de la interpelación correspondiente.

Lugar de entrega: La Ley no establece en materia de arrendamiento las disposiciones, por lo que deberá atenderse a las reglas generales en materia de obligaciones, tratándose de cosas muebles se hará en el domicilio del arrendador si es cosa inmueble en el lugar de su ubicación.

Modo de la entrega: Este deberá ser con todas sus pertenencias, en estado de servir para el uso convenido por las partes en caso de omisión para el que su naturaleza lo permita. (artículo 2412 frac. I Código Civil). La última innovación hecha al respecto, no sólo para casa habitación, sino para locales comerciales e industriales, es la obligación de que se entregue la cosa arrendada en condiciones de sanidad e higiene.

Desde el momento en que sea entregada la cosa para el arrendamiento, por regla general debe pagarse la renta desde el día en que se recibe la cosa (artículo 2426 Código Civil), es decir, si nunca es entregada la cosa en arrendamiento, aún celebrado el contrato, no existe la obligación de pagar la renta.

Por pertenencias también debemos de entender. las llaves, muebles de baño, la cocina, etc., e inclusive ciertas obras futuras de adaptación que expresamente se obligue el arrendador a ejecutar despues cuando el arrendatario ya este en posesión de la cosa.

Por otra parte, podemos decir que la entrega de la cosa objeto del arrendamiento puede ser entregada en forma real o virtual. Será real si el arrendatario se encuentra ya en posesión de la cosa, será virtual si el arrendatario provisto de un mandato del arrendador toma a cargo el desalojo de un tercer ocupante.

SEGUNDA OBLIGACION: EL DEBER DE CONSERVAR LA COSA.

El arrendador debe conservar la cosa en las condiciones de servir para el uso convenido, y a falta de destino pactado el que su naturaleza indique. (artículo 2412 frac. II Código Civil). Para esto está obligado el arrendador de efectuar

todas las operaciones que fueren necesarias, y de no hacerlas así el arrendatario tiene la facultad de ocurrir al juez para pedir ya sea la acción cumplimentaria o la acción rescisoria. El juez en su caso decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de reparaciones. (artículo 2417 Código Civil).

Para efectos de dejar delimitadas las obligaciones del arrendador se hace la siguiente distinción, el arrendador sólo realizará las reparaciones para conservar la cosa en el uso convenido o por la naturaleza de la cosa dada en arrendamiento, exceptuándose aquellas que se originen por consecuencia del uso normal de la cosa, o los deterioros que culposa o dolosamente cause el arrendatario, o los de poca importancia que son causados por los que ocupan el inmueble, debiendo éstas efectuarlas el arrendatario. (artículo 1910 y 2444 Código Civil).

La obligatoriedad de conservar la cosa presenta un aspecto activo, o positivo y otro negativo.

El aspecto activo o positivo implica las reparaciones efectuadas por el arrendador. El aspecto negativo contempla el hecho de la conservación de la cosa arrendada que se impone al arrendador, la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada aún con pretextos de reparaciones, ejemplo de ello no puede convertir una bodega en lo que es una casa habitación.

En los supuestos de reparaciones que efectúa el arrendador, la Ley contempla los siguientes:

1) El arrendatario que esta en contacto directo con el arrendamiento debe avisar al arrendador la necesidad de hacer las reparaciones, y en el caso de omisión por parte del arrendador de dicho aviso, pone en facultades al inquilino de exigir se eroguen los gastos que este haya hecho; tratándose de reparaciones urgentes que el inquilino no pudo comunicar por tales circunstancias y que él mismo realizó las reparaciones originan la causa extracontractual, es decir, una gestión de negocios, tendrá derecho el inquilino a un reembolso. (artículo 1896, 1902 y 1904 Código Civil), no por ello se debe de interpretar que el inquilino tenga derecho a rehusarse a pagar la renta y que inclusive pueda hacer valer esa situación como excepción en el juicio especial de desahucio (artículo 494 Código de Procesamiento Civil) "Nom adimpleti contractus". En la actualidad se prevé que dicha acción se seguirá por un juicio sumario, claro que sólo se práctica para locales comerciales, más no para los de uso de casa habitación.

Por otra parte si por negligencia del inquilino no se realiza dicha comunicación de la reparación, éste es responsable de daños y perjuicios (artículo 2415 del Código Civil).

2) El otro supuesto previsto por la Ley, es el caso de que (claro que este supuesto contradice la facultad de que el inquilino realice por su cuenta las reparaciones, pero por causas lógicas debe de ser la excepción en el caso de ser reparaciones de urgencias) el arrendador no realice reparaciones, previo aviso del arrendatario, no esta permitido de que el inquilino ejecute tales reparaciones y posteriormente le cobre al arrendador o descuento de la renta el importe de los gastos, teniendo únicamente la alternativa de la acción rescisoria o de cumplimiento

3) El último de los supuestos en que el arrendador efectúa las reparaciones, si la ejecución de éstas dura menos de 2 meses aunque se pierda parcialmente el uso, el inquilino no tendrá ninguna objeción y debe seguir pagando la renta, si se prolongan más de 2 meses las reparaciones, podrá rescindir o solicitar la reducción de la renta. (artículo 2445 y 2491 Código Civil).

TERCERA OBLIGACION: DEL DEBER DE GARANTIZAR.

El arrendador se encuentra obligado desde el momento de la celebración contractual a garantizar al arrendatario el uso convenido o natural de objeto del arrendamiento, en la razón del deber de proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa; el no estorbar, ni embarazar el uso, también entendiéndose

que no debe variarse la forma de la cosa; para efectos la ley no considera estorbo ni embarazo, la molestia que sufre el arrendatario por la realización de reparaciones que deba de efectuar el arrendador (artículos 2412 frac. III Y 2414 Código Civil).

Artículo 2412 Código Civil.- El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso: ...III. A no estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

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

La complejidad del deber de garantizar comprende tres supuestos:

A) La abstención por parte del arrendador de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre el objeto del arrendamiento, en el uso convenido de la cosa o uso natural: lo que es llamado la garantía del hecho personal.

Como se menciona con anterioridad, cualquier intervención por parte del arrendador que impida el uso total o parcial que exceda el término de 2 meses, da derecho al inquilino a pedir la reducción de la renta o rescisión del contrato.

B) Garantizar el uso o goce pacífico de la casa durante la vigencia del contrato, es decir, contra perturbaciones de derechos que dimanen de terceros; como podría ser impugnación de la validez del arrendamiento, la evicción de la cosa arrendada (artículo 2434 y 2483 frac. VIII del Código Civil), o bien porque se haya dado separadamente a dos personas o más en el mismo tiempo la cosa del arrendamiento, que se de un arrendamiento dentro de 60 días anteriores a un embargo, o que fuere enajenada en un remate judicial (artículo 2495 Código Civil), en caso de existencia de una garantía hipotecaria, gravada sobre la cosa arrendada no podrá ser mayor al plazo de ésta. (El arrendamiento no puede ser mayor a la garantía hipotecaria artículo 2914 Código Civil).

Como se menciona con anterioridad, cualquier intervención por parte del arrendador que impida el uso total o parcial que exceda el término de 2 meses, da derecho al inquilino a pedir la reducción de la renta o rescisión del contrato.

B) Garantizar el uso o goce pacifico de la cosa durante la vigencia del contrato, es decir, contra perturbaciones de derechos que dimanen de terceros; como podría ser impugnación de la validez del arrendamiento, la evicción de la cosa arrendada (artículo 2434 y 2483 frac. VIII del Código Civil), o bien porque se haya dado separadamente a dos personas o más en el mismo tiempo la cosa del arrendamiento, que se de un arrendamiento dentro de 60 días anteriores a un embargo, o que fuere enajenada en un remate judicial (artículo 2495 Código Civil), en caso de existencia de una garantía hipotecaria, gravada sobre la cosa arrendada no podrá ser mayor al plazo de ésta. (El arrendamiento no puede ser mayor a la garantía hipotecaria artículo 2914 Código Civil).

Si el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada por causa de evicción en favor de un tercero el contrato termina (2483 frac. VIII Código Civil), desprendiéndose de ello que si el arrendador procede de mala fe pagará daños y perjuicios al inquilino (artículo 2434).

En caso de que la perturbación provenga de un tercero sin que medie juicio alguno, el arrendatario podrá defenderse por si mismo a través de interdictos posesorios.

C) La obligación del arrendador de responder por vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que sean anteriores al contrato o que sin culpa del inquilino aparezcan durante el arrendamiento, siempre que estos impidan el uso. (2412 frac. V y 2421 Código Civil).

Pudiendo ejercitar el inquilino la rescisión o reducción de la renta, a menos que se demuestre que el inquilino tenía conocimiento, o que es perito en la materia.

CUARTA OBLIGACION: LA DE REEMBOLSAR LAS MEJORAS

Estos se desprende de la facultad que tiene el inquilino para adaptar a la cosa arrendada un mejor uso de la misma, haciendo obras que mejoren la utilidad (artículo 2423 frac. II). claro esta, que debe restablecerse la cosa en el estado que la recibió al momento en que la devuelve (artículo 2442 Código Civil). La excepción a la regla que impide al arrendatario, consiste en aquellas obras que pongan en peligro de destrucción o deterioro sin consentimiento expreso del arrendador o: cuando expresamente se prohíba al arrendatario.

FALLA DE ORIGEN

El arrendador pagará el reembolso de las mejoras, erogaciones hechas por el inquilino: si en el contrato o posteriormente se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas (artículo 2423 fracc. I Código Civil); por ser mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato; si el arrendamiento es indeterminado y se permite al inquilino hacer mejoras por el tiempo necesario que compense al inquilino con el uso de las mejoras, si el arrendador da por terminado el arrendamiento (artículo 2423 frac. III).

El inquilino podrá retirar las mejoras hechas al devolver la cosa arrendada por falta del reembolso que haga al arrendador y demandar pago de daño y perjuicios.

QUINTA OBLIGACION. LA DE PREFERIR AL ARRENDATARIO

Para que exista la obligación por parte del arrendador de preferir al arrendatario, tiene que cumplirse el supuesto de que el inquilino tenga un término de 5 años ocupando la cosa que haya realizado mejoras de importancia, y la que considero más importante, que se encuentre al corriente en el pago de las rentas, por ser esta la contraprestación que le da derecho al uso de la cosa arrendada, en dichas circunstancias deberá dar igualdad de condiciones en el derecho de preferencia.

frente a terceras personas, ya sean en el caso de la venta o de un nuevo arrendamiento. (artículo 2447 Código Civil). Para el supuesto de arrendamientos destinados a locales comerciales, se trata de una obligación no de un derecho real a favor del inquilino, de tal suerte que la violación del derecho de preferir al arrendatario, solo hace responsable al arrendador de pagar daños y perjuicios, sin que con ello se anule la venta o el arrendamiento celebrado con terceros. Este principio es observado en el reenvío, por el legislador, por el pacto de preferencia en la compra - venta (Artículo 2304 y 2305).

Para el caso del arrendamiento de finca urbanas destinadas a la habitación, disposiciones que son de orden público e interés social por lo tanto son irrenunciables, en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, teniendo la obligación el arrendador de observar lo dispuesto por el artículo 2448; debiendo preferir en igualdad de condiciones al inquilino, si esta al corriente en el pago de la renta, siendo este el único supuesto mencionado en el artículo citado. Asimismo tendrá el derecho del tanto en el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Para el ejercicio del derecho del tanto, el arrendador esta obligado, en caso de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación a observar las reglas estipuladas en el artículo 2448 J del Código Civil, consistentes: (este artículo se transcribe integramente, en virtud de que para

casa habitación las reformas hechas quedan en suspenso hasta el año de 1998, por lo tanto el numeral en mención aún tiene vigencia)

I. El propietario dará aviso al arrendatario de la venta del inmueble precisando precio, términos, condiciones y la modalidad de compra-venta; dicho aviso se hace por conducto de la jurisdicción voluntaria ante un juzgado que conozca materia de arrendamiento.

II. El inquilino tienen el término de 15 días para hacer del conocimiento al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en términos de la oferta.

III. Cualquier modificación a la oferta inicial se notificará en forma indubitable disponiendo de un nuevo término de 15 días el inquilino para notificar al arrendador.

IV. De los bienes sujetos al régimen de condominios, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento del artículo 2448 J, previo a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. Cualquier contravención será nula de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad. La acción de nulidad prescribe en 6 meses. Las reformas que están pendientes de entrar en vigor, prevén únicamente para caso de incumplimiento el pago de daños y perjuicios.

En el caso de que el inquilino no conteste en el término de ley, precluire su derecho. También debe existir el supuesto de que el inquilino tenga en arrendamiento toda la finca y no parte de ella.

Para el caso de locales comerciales el derecho de preferencia puede renunciarse, reglamentarse, modificarse o ampliarse mediante pacto expreso.

2.8 OBLIGACIONES DEL INQUILINO O DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del arrendatario pueden resumirse en seis, a saber: pagar la renta, usar debidamente la cosa, conservar la cosa, avisar de las reparaciones necesarias y las novedades dañosas; permitir ciertos actos al arrendador; y devolver la cosa.

PRIMERA OBLIGACION

El pago de la renta debe ser en la forma y tiempo convenido, con fundamento en el artículo 2425, fracción I. del Código Civil, esta obligación constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva al arrendatario del uso de la cosa, se suspende también el pago de la renta. Salvo pacto en contrario, el arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el momento en que recibe la cosa. (Artículo 2426 Código Civil).

Lugar de pago de la renta. En el lugar convenido a voluntad de las partes y a falta de éste en el local ocupado por el arrendatario (artículo 2427 Código Civil).

Tiempo del pago. Tratándose de bienes muebles en arrendamientos por términos fijo, al vencimiento del plazo, artículos 2461 y 2462. Respecto de bienes inmuebles urbanos, por meses vencidos si la renta excede de 100 pesos; por quincenas si la renta es de 60 a 100 pesos y por semanas vencidas si la renta es inferior a 60 pesos. Tal situación esta prevista en el artículo 2452, disposición que se encuentra derogada, observándose lo dispuesto por los artículos 2448 D y 2448 E. es decir la renta será pagada en moneda nacional a los plazos convenidos y a falta de éstos por meses vencidos. En fincas rústicas, la renta se pagará por semestres vencidos.

Modo de pago. El pago se hará en dinero, si hay pacto expreso en cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada (artículo 2399 Código Civil). En caso de que deba pagarse en frutos y no se hiciera en tiempo debido, el arrendatario pagará en dinero al mayor precio que tuvieran los frutos en el tiempo convenido (artículo 2430 del Código Civil). Los arrendamientos de fincas urbana destinadas a la habitación sólo se pagarán en moneda nacional.

El pago no podrá ser en forma parcial, lo que constituye un impedimento para el arrendatario, mismo que esta previsto por la ley en el artículo 2078, salvo el caso en que las partes expresamente pactarán que el precio total sea pagado en forma parcial, en dinero y la otra parte en una especie equivalente, cierta y determinada, entendiendo que la voluntad de las partes en este caso supera la ley.

SEGUNDA OBLIGACION. LA DE CONSERVAR LA COSA

La obligación de conservar la cosa, implica en hacer reparaciones menores o locativas, consistentes en reparaciones que conforme a usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos, el ejemplo, reposición de vidrios, composturas menores de cerraduras, puertas y ventanas, chimeneas, hornos, pasamanos, balcones, desperfectos sanitarios etc. Las razones son por ser deterioros de escasa importancia; para evitar

pequeños litigios y porque el deber de efectuarlas indica al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada. (52) El inquilino ejecutará las mejoras que se hubiera obligado de hacer.

Por causas de incendio, el inquilino pagará daños y perjuicios, salvo prueba en contrario, es decir, si se prueba que el incendio se debió a causa fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción en la cosa arrendada; o que el incendio se comunicó de otra parte, apesar de las precauciones tomadas por el inquilino para evitar que el fuego se propagara (artículo 2436 Código Civil).

El seguro contra incendio de la finca arrendada puede ser tomado por el propietario, en cuyo caso cubre el riesgo del incendio en si, con o sin responsabilidad del inquilino; y si es tomado por el arrendatario es llamado seguro locativo, que cubre sólo la responsabilidad del inquilino. En nuestra legislación el inquilino es sujeto de presunta responsabilidad de incendio.

Para la conservación de la cosa arrendada, el inquilino deberá observar las siguientes reglas:

(52) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoria General De Los Contratos*
Pág. 213

pequeños litigios y porque el deber de efectuarlas indica al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada. (52) El inquilino ejecutará las mejoras que se hubiera obligado de hacer.

Por causas de incendio, el inquilino pagará daños y perjuicios, salvo prueba en contrario, es decir, si se prueba que el incendio se debió a causa fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción en la cosa arrendada; o que el incendio se comunicó de otra parte, apesar de las precauciones tomadas por el inquilino para evitar que el fuego se propagara (artículo 2436 Código Civil).

El seguro contra incendio de la finca arrendada puede ser tomado por el propietario, en cuyo caso cubre el riesgo del incendio en si, con o sin responsabilidad del inquilino; y si es tomado por el arrendatario es llamado seguro locativo, que cubre sólo la responsabilidad del inquilino. En nuestra legislación el inquilino es sujeto de presunta responsabilidad de incendio.

Para la conservación de la cosa arrendada, el inquilino deberá observar las siguientes reglas:

(52) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoria General De Los Contratos*
Pág. 213

Dar el uso convenido a la cosa, o al que su naturaleza este destinada. (artículo 2415 fracc. III Código Civil).

Debe realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia, que regularmente causan las personas que habitan el inmueble y las pequeñas reparaciones que exigen el uso normal de la cosa (artículo 2444 y 2467 Código Civil).

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, deberá restablecer el estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo o inquilino sujeto de responsabilidad de daños y perjuicios, que se originen (artículo 2441 del Código Civil).

Avisar al arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las operaciones que le corresponda hacer, así como cualquier novedad dañosa o usurpación de lo contrario el inquilino deberá pagar daños y perjuicios al arrendador.

Tratándose de arrendamientos de industria, el arrendatario debe asegurar contra el riesgo probado que pueda originarse en el ejercicio de la industria peligrosa (artículo 2440 Código Civil).

TERCERA OBLIGACION.

La obligación de usar la cosa, según el destino convenido, consiste en hacer ese uso y no simplemente la facultad para ello. El arrendatario se distingue del comodatario quien solo está facultado y no obligado a usar de la cosa; lo mismo el acreedor prendario quien está facultado pero no obligado; y del depositario que no se encuentra facultado para usar la cosa.

Podemos resumir que el uso de la cosa no debe de ser irrestricto y al libre albedrío, debiéndose estar lo pactado en el contrato de arrendamiento en su cláusula respectiva.

La Ley de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal, prevé la sanción de nulidad del contrato de arrendamiento por la omisión de pacto expreso del destino de la cosa con la exigencia de que coincida con el Departamento del Distrito Federal, el que le haya asignado éste para el uso de la cosa arrendada.

Se considera una violación a la obligación impuesta al arrendatario de dar el uso convenido; el uso abusivo, e inmoderado o deshonesto de la cosa arrendada, traducéndose en el agotamiento de tierras para el cultivo por falta de abono o riego en el caso de arrendamientos rústicos, o la falta de

reparación en caminos del fundo o la destrucción de los mismos, permitir que los animales destruyan los árboles; calefacción peligrosa en una finca urbana; humedad producida por no haber cerrado las llaves del agua; permitir a los sirvientes o proveedores que usen el elevador especial o la escalera principal en que haya inquilinos, en vez del elevador especial o escalera especial destinados a aquellas personas; consumo excesivo y malicioso de agua; ruidos violentos y nocturnos; introducir animales; introducir mujeres de mala vida o de jugadores, etc. Estos ejemplos son casos del derecho comparado. (53)

El uso de arrendamiento deberá ser personal del arrendatario, o de sus familiares dependientes económicamente de él. Empleados o personas allegadas a él, sin que esto implique un subarrendamiento o traspaso, a no ser de que esto sea convenido con el arrendador, en contravención es causa de rescisión del contrato de arrendamiento.

CUARTA OBLIGACION.

Poner en conocimiento al arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones novedades dañosas y usurpación.

Por la omisión de comunicar al arrendador de las reparaciones que necesita la cosa arrendada para poder servir con el destino pactado o natural de la cosa, hace exigible por parte del propietario el pago por daños y perjuicios. (artículo 2415 y 2419 Código Civil).

De igual forma el arrendatario avisará al arrendador de cualquier usurpación o novedad dañosa que realizará un tercero o que abiertamente repare en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar el aviso.

QUINTA OBLIGACION.

Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, es decir, las reparaciones necesarias, cuando sean urgentes e indispensables, respecto de las cuales el inquilino haya puesto al arrendador en conocimiento (artículo 2412 fracc. II 2415 y 2445 Código Civil).

Para los casos de arrendamiento de fincas urbanas el inquilino tiene la obligación de permitir al arrendador colocar cédulas en éstas para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y a su vez mostrará el interior de la casa a los que pretendan verla con tales fines (artículo 2479 del Código

Civil). una vez que el arrendador haya puesto en preaviso de la terminación del arrendamiento por tiempo voluntario. Esta última obligación no existe en los arrendamientos urbanos a plazo fijo, dado que por su naturaleza el preaviso únicamente es en arrendamiento por tiempo indefinido con la finalidad de dar por terminado el arrendamiento; además de que en esta clase de arrendamientos no existe la posibilidad de prorrogar el contrato.

(54)

En los arrendamientos de fincas rústicas por tiempo determinado, en el último año, se permitirá al propietario el derecho de las tierras que tenga desocupadas y que no vaya a sembrar, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, permiso que sólo será por el tiempo indispensable y conforme a la costumbre del lugar, salvo convenio en contrario (artículo 2456 y 2457 Código Civil).

SEXTA OBLIGACION.

La de devolver la cosa arrendada, al término del arrendamiento, tal y como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 2442 Código Civil) y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

(54) SANCHEZ MEDAL RAMON, *Teoria General De Los Contratos*
Pág. 214

Para determinar como recibió la cosa el arrendatario y como debe devolverla, el primer criterio a seguir, es cuando se hacen las anotaciones y descripciones del inmueble en el mismo contrato, debiéndose estar a lo pactado. el segundo de los criterios, es si el arrendatario admite la cosa arrendada sin dicha descripción se presume que la recibió en buen estado y deberá devolverla de igual forma. El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación da derecho al arrendador de pedir daños y perjuicios, que pueden ser superiores al monto de la renta ya que el artículo 2429 establece que después de devolver la cosa no puede obligarse al arrendatario a seguir pagando la renta.

2.9 DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO

A. Para el caso fortuito, fuerza mayor o por evicción si se le impide total el uso de la cosa arrendada, tiene derecho de no pagar renta mientras dura el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. (artículo 2431 y 2434 Código Civil).

B. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si el impedimento dura más de 2 meses. (artículo 2432 Código Civil).

C. Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato (artículo 2421 Código Civil).

D. Al vencimiento del contrato el inquilino podrá pedir que se prorrogue el contrato, hasta por un año si el destino es para uso comercial (el derecho a la prorroga en locales comerciales, industriales o de predios rústicos, desaparece con las reformas en arrendamiento que se comentan en el siguiente capítulo), hasta por dos años si la finca urbana es destinada a la casa habitación (se establece mediante las modificaciones al respecto, que las partes podrán pactar otorgar o no ese derecho), en ambos casos el inquilino debe de estar al corriente en el pago de la renta, pudiéndose incrementar la misma hasta un 10% si el uso es comercial, y para el uso de casa habitación deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 2448 D del Código Civil, es decir, se incrementará anualmente, en un 85% al incremento porcentual fijado al salario mínimo general.

E. El derecho de preferencia por el tanto a otro interesado para un nuevo arrendamiento y el derecho del tanto para la venta con preferencia a un tercero estándose a las reglas del 2448 I y 2448 J.

2.10 MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

2.10.1 La frustración de un contrato de arrendamiento es a causa de hechos o circunstancias en el tiempo de la celebración debe dejarse claro que al no ser los arrendamientos enajenaciones, no pueden estar sujetos a la acción pauliana. (55)

2.10.2 LA NULIDAD, COMO MODO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. Por vicios en el consentimiento (artículo 1795 II y 2228).

2. Por la falta de forma exigida por la ley (1793-IV-2218, 2404 y 2407).

3. El hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor al del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca estuviera hipotecada. (artículo 2914 Código Civil).

4. El arrendamiento de cosa prohibida, (tierras entidades) (artículo 55 Ley de la Reforma Agraria y artículo 2400 Código Civil).

(55) MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, *Contratos Civiles* Pág. 167

5. Un nuevo arrendamiento que modifica el monto de la renta para aumentarla, en un arrendamiento congelado (artículo 9º decreto de prórroga de arrendamiento). decreto que fué derogado. por lo tanto deja de existir la causal de nulidad.

6. El hecho de que el quebrado hubiera celebrado contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra. (artículo de la Ley de Quiebras y Suspensión de pagos).

7. Cuando una cosa arrendada, sea dada en arrendamiento por el arrendador a dos o más personas al mismo tiempo. (artículo 2446 Código Civil).

8. Cuando el copropietario de un arrendamiento sin consentimiento de los copropietarios. (artículo 946 y 2403 Código Civil).

2.10.3 FORMAS DE TERMINACION DE CONTRATOS VALIDOS

En cuanto la terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, es por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, señalaremos, el vencimiento del plazo debido a su carácter esencialmente temporal, es decir desprendiéndose de su definición. (artículo 2390 Código Civil). "Esta terminación opera de pleno derecho,

pues no requiere de un aviso o notificación previo para darlo por terminado". Es preciso hacer notar que esta terminación de pleno derecho, no opera en forma automática, es decir, que de no avisar el arrendador una vez fenecido el término del contrato, en forma expresa la devolución de la cosa arrendada, opera la tácita reconducción, presumiéndose que el arrendador no se opone a que continúe el inquilino en uso de la cosa arrendada y si este recibe la renta, el término para hacerlo es de 10 días vencido el plazo del contrato. (tesis jurisprudencial de la tercera sala hasta 1975). Operada la tácita reconducción, se observará lo previsto por el artículo 2478 Código Civil, debiéndose notificar al inquilino la desocupación del local arrendado con 2 meses (ahora 15 días) de anticipación, en este caso por conducto de la jurisdicción voluntaria se notifica en forma indubitable, de igual forma procede, para los contratos por tiempo indefinido. (56)

Existe otra forma de prolongación del arrendamiento, la prórroga, la cual no hay que confundir con la tácita reconducción; la primera diferencia estriba en que la prórroga es convencional o legal, es en forma expresa, y la tácita reconducción se presume que no existe oposición en la continuación del uso de la cosa convirtiéndose en voluntario el término. Es decir, en tanto la prórroga tiene que gestionarse, para que opere la tácita reconducción, sólo hay que continuar en el uso sin que se manifieste oposición.

(56) SACHEZ MEDAL RAMON, *Teoría General De Los Contratos*
Pág. 220

La segunda diferencia, es que en la prórroga el término es por un año más, para locales comerciales (derecho desaparecido) y hasta dos años para casa habitación y en la tácita reconducción no existe un término o plazo preciso, si no que puede ser en cualquier momento que así lo considere alguna de las partes para dar por concluido el arrendamiento.

Tercera diferencia, es la prórroga de arrendamiento, por regla general, debe solicitarse por escrito antes de que precluya el término del arrendamiento, y tácita reconducción opera pasados 10 días de la terminación del contrato sin que exista oposición de arrendador para la continuación en el uso de la cosa.

La prórroga para las fincas urbanas destinadas a la habitación es un derecho irrenunciable que tiene el inquilino (artículo 2448 Código Civil), para obtener la prórroga es necesario cubrir los siguiente requisitos:

A) Se solicitará en forma expresa ante autoridad competente.

B) La petición será antes de la preclusión del término pactado por las partes.

C) El inquilino deberá estar al corriente en el pago rentístico, en el momento de solicitar la prórroga. (artículo 2495 Código Civil).

D) La razón de la prórroga, es conceder al arrendatario el plazo de uno a dos años para preparar su cambio (Tesis jurisprudencial num. 89 en el S. J. de la F. de la jurisprudencia de la tercera sala hasta 1975).

F) El arrendador, se podrá allanar y dejar que transcurra el término, o allanarse y pedir aumento, u oponerse, alegando la necesidad de habitarla y así acreditarlo o por necesidad de sembrar la finca rústica.

2.10.4 LA RESCISION DEL ARRENDAMIENTO.

La rescisión se da a causa del incumplimiento de algunas de las dos partes contratantes, en razón de ser un contrato bilateral, y por evitar cargas para ambos, decir derechos y obligaciones, por lo que se considera también honeroso: o por la imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones por alguna de las partes (1949 Código Civil).

CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR:

A) Incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después del comunicado hecho por el inquilino ; la opción sería la rescisión del contrato, o bien la acción complementaria. (2416 Código Civil).

B) La imposibilidad objetiva del arrendador, de mantener la cosa arrendada en estado para servir al uso convenido o natural, siendo privado el arrendatario parcial o totalmente por caso fortuito o fuerza mayor (2431 y 2432).

Por caso de evicción de la cosa arrendada (2434 Código Civil), por estarse efectuando reparaciones en la cosa arrendada (2445 Código Civil), siempre y cuando se impida total o parcialmente, por más de 2 meses.

La ley es omisa, al señalar la imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a obligaciones referentes a reparaciones, o conserva de la cosa arrendada, sobreviniente por la falta de recursos económicos directamente propiciados de la congelación de rentas aspectos no calculado, pero que se convierte en un problema latente que la ley no prevee ni mucho menos resuelve, hasta antes del decreto que descongela las rentas, mismo que podría ser observado por su entrada en vigor en plazos distintos según el caso.

C) Cuando el arrendador sin motivo, se oponga al subarrendamiento, que pretenda el arrendatario.

CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDATARIO

A) Cuando el arrendatario deje de pagar la renta en tiempo o forma convenida.

B) Cuando el arrendatario destine la cosa a un uso distinto al convenido o al de la naturaleza de la cosa.

C) En el caso de que se de en subarrendamiento el local arrendado sin consentimiento del arrendador. (2480, 2489, fracc. III Código Civil).

D) Por variar el inquilino sin consentimiento del arrendador la forma de la cosa arrendada. (2441 Código Civil).

E) Si el arrendatario cede o traspasa sus derechos arrendatarios sin consentimiento del arrendador. (2480 y 2489 fracc. III Código Civil).

F) Cuando el inquilino hace excavaciones en la finca arrendada para buscar tesoros (882 Código Civil). (57)

2.10.5 OTRAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I) Por mutuo consentimiento de los contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar (2483 fracc. II Código Civil).

II. Perdida o destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (2483 fracc. I), hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento de caso fortuito o fuerza mayor (2431).

III. Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufruto al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dió la cosa en arrendamiento. (1002 y 2493 Código Civil)

IV. La muerte de alguna de las partes contratantes, sólo si así se estipula en el contrato de arrendamiento, pues como es sabido esta situación no es causa de terminación (2408 Código Civil).

V. La enajenación de la cosa arrendada por remate judicial, si el contrato se celebrou dentro los 60 días anteriores el secuestro de la de la cosa arrendada.

CAPITULO III

ANALISIS DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993.

3.1 ANALISIS CRITICO Y COMPARATIVO DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La Cámara de Diputados y el H. Congreso de la Unión, el pasado 8 de julio de 1993 discutieron acerca de un problema social de actualidad y muchos años atrás: la vivienda. en la razón expuesta como *"una de las demandas más sentidas de la población, es, contar con una vivienda digna y decorosa, como un derecho constitucional, es una prioridad político social, que en suma de oportunidades permita incrementar el acceso a la vivienda"* (58).

Vista la introducción del problema a tratar, la solución propuesta en primera intención es la multitudinaria relación contractual de el arrendamiento, con nuevas modalidades, propuesta que en nuestra opinión se encuentra asida de una población verdadera.

(58) 2da Reforma. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Fuera Común y para toda la República Fuera Federal, Julio 3 1993. EXPOSICION DE MOTIVOS. Año II, pág 3123

Es exacto pensar que organismos públicos tales como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y FONHAFO, con apoyo del gobierno, la Banca Comercial y de Desarrollo se satisfaga la demanda de vivienda que arroja como dato que en "1989 a 1992 se construyeron más de 700 mil viviendas; y en 1993 se habrían de construir 300 mil viviendas más, denominando como uno de los programas más ambiciosos que se halla puesto en marcha en ese ámbito, dotando de título de propiedad a más de un millón de familias"(59), logro importante para las estadísticas, pero a penas resulta justo para la creciente cantidad de demanda de habitación de quienes sí pueden adquirirlas, o han sido calificados para su adquisición, quedando numerosos integrantes de la población que no cuentan con los medios idóneos para allegarse de una propia, reforma que implícitamente reconoce esa realidad.

Crear más viviendas en arrendamiento para el Distrito Federal y las grandes ciudades "enfrentando una considerable demanda, en su mayor parte la representan jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades y empleo"(60); El contrato de arrendamiento resulta ideal para el supuesto enunciado de los jóvenes en busca de

(59) Op. Cit. Pág 2688.

(60) Idem.

oportunidades, en el entendido que tal situación sería meramente **transitoria**, es decir, para un joven que se suma a una economía activa, representa un soporte en tanto se presentan mejores oportunidades; el beneficio también se aplica para individuos con desempeños eventuales en un lugar distinto al domicilio real, sirviendo la relación de arrendamiento para establecimiento de su domicilio convencional, resultando muy ágil la figura de arrendamiento en los supuestos mencionados. Por el contrario, creer en este como una solución para la población migrante, el cual es un problema latente, es un error, pues antes de pensar otorgar viviendas dignas y decorosas a los migrantes, debe controlarse el fenómeno de migración, en forma inmediata sería una solución para los que cuentan con la posibilidad de comprometerse en un arrendamiento, es decir, una fuente de empleo, pero inmediatamente se refleja lo imperfecto de tal medida, enfrentándose a un problema que trasciende al aspecto político, social y económico, al cual por diversas circunstancias no se han aplicado verdaderas soluciones, esto no obstante que para 1990 disminuyó la oferta para este tipo de satisfactor. Lo conveniente sería dar cumplimiento a la demanda de habitación en el mismo porcentaje de crecimiento de la población, no en base a un contrato que tiene la finalidad de uso y goce temporal, sino mediante una transmisión de derecho de propiedad.

Analizamos lo anterior, en razón de que "los migrantes" como su nombre lo indica y confirmado con la práctica, lo hacen con la intención de establecerse en las grandes urbes, lugares donde supuestamente existen mayores oportunidades de trabajo; este fenómeno social tiene su origen en el abandono de inversiones y aplicación de nuevas técnicas para los cultivos, siendo que la falta de habitación en las ciudades para la población migrante es un problema derivado de otro.

Las reformas hechas al Código Civil en materia de arrendamiento en 1985, tendieron en forma equivocada a sobreproteger al inquilino, por ello en muchos de los casos el arrendador resultaba económicamente, el más lesionado. Dicha reforma tuvo por objeto tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. "Como consecuencia lógica se han inhibido las inversiones en viviendas para el arrendamiento"⁽⁶¹⁾; un primer aspecto a analizar es la marginación en la población, existiendo un porcentaje de esta que no cuenta con los medios para allegarse de una vivienda digna, que es provocado por la inequidad en la distribución de la riqueza; el segundo aspecto, es el menoscabo que sufre

(61) Op Cit, Pág 2688

el inmueble, patrimonio del arrendador, aspectos distintos uno de otro, pero que al final, van relacionados y muestra la deficiencia de nuestra sociedad para erradicar los problemas que surgen en su continua evolución, además de denotar la inmadurez de un Estado de Derecho, que lo último que cumple es el deber ser.

En esta última reforma, lo que se pretende contrarrestar son los efectos de la anterior, en donde el incremento de pago rentístico como contraprestación, fue en desproporción al aumento del costo de manutención del inmueble, *"propiciándose un estado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses y derechos de las partes"*(62). Es posible, sin embargo, que con estas reformas, se provoque un estado de incertidumbre que aliente el desuso del arrendamiento, o falta de interés del inquilino.

"Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos"(63), no obstante esta

(62) *Op cit.* Pág 2689

(63) *Idem*

explicación, es posible mediante un razonamiento profundo y lógico, calcular los efectos jurídicos y sociales que pueden traer consigo la promulgación de una ley o la reforma de la misma. Es posible pretender que una vez reformando el Código Civil, se de solución a la demandad de la vivienda. Los alcances de las reformas de 1985 en materia de arrendamiento, hubieran sido posible calcularlos sin necesidad que se inhibiera la inversión para la construcción de viviendas para ese fin, que en la actualidad se tengan que rescatar innumerables inmuebles, y que el casero perdiera interés en dicha relación contractual, en casa habitación, el término se prolonga hasta por dos años más, con un incremento simbólico en la renta, que no se encuentra en proporción al aumento de costo de manutención del local en estado para servir en el uso pactado, obligación impuesta al arrendador, aunado a ello el tiempo y dinero invertido para que el inquilino desocupe la localidad. A todas luces era predesible que dichas reformas serían en perjuicio del arrendador, que fueron puestas en práctica como un paliativo político ante la deficiencia de el Estado para poder brindar soluciones viables.

Con las reformas anteriores se pretendió resolver el problema de vivienda, dotando al mexicano de una vivienda digna y decorosa. Sin embargo la pregunta es si se

cumplió con el objetivo. Las reformas motivo de este análisis, persiguen el mismo fin, sólo que ahora se pretende activar la inversión que se inhibió con motivo de las anteriores reformas. No obstante la utilización del arrendamiento como opción a la solución de la vivienda, trae consigo una gran deficiencia.

En la regulación sustantiva como en la procesal, al momento de dirimir controversias entre arrendador y arrendatario, se vió reflejado los efectos contrarios de las medidas implantadas en 1985, así reza la exposición de motivos: *"Hoy en día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que en promedio, un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados de la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Fundamental".* (64).

Encontramos la explicación a este problema en la necesidad del arrendatario de ganar tiempo en el juicio, por la razón obvia de carecer de una vivienda propia, o de

(64) Op Cit. Pág 2699

encontrar un arrendamiento a sus posibilidades, es por ello que continuamente se utilicen prácticas poco éticas, pero eficientes en la dilatación del proceso y la conclusión de una controversia de esta materia tome un par de años en beneficio del inquilino. La verdadera solución para éste es el adquirir la propiedad de una vivienda:

Es en estos casos, donde se enfrenta la Legalidad del Estado de Derecho con la realidad, pues si bien la Ley por un lado protege los intereses tutelados de los individuos, procurando una pronta y expedita justicia, por el otro, el inquilino ha contravenido dicho principio, dado que su interés tutelado de la vivienda digna y decorosa no se satisface, ya sea por la cantidad de demanda o por que no tiene los medios para adquirir una o contratar otro arrendamiento.

Otro problema, lo implica la pérdida de interés del arrendador en el inmueble, a lo que se refiere la exposición analizada: *"es imperativo rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto, dado el poco o nulo interés que representan para los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes lo habitan"*(65), esto es debido a la

(65) Op Cit. Pág 2689

carga económica que representa pagar los impuestos por el uso de arrendamiento, las reparaciones para servir la cosa al uso destinado, que por el bajo costo de la renta y el incremento al costo de la vida, repercute en contra de este.

"Busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de los títulos de crédito en "blanco" que son aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador" (66).

Esta problemática encuentra su explicación en la necesidad del inquilino de la casa habitación, situación que es aprovechada por el casero, existiendo dolo y mala fe.

"Adicionalmente, bajo las reglas actuales, es muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que corresponden al arrendador." (67)

Resultado del poco o ningún provecho económico que obtiene el arrendador, no eroga los gastos en las reparaciones necesarias para la continuación del uso destinado, lo que se convierte en una verdadera carga para el arrendador.

(66) *Op Cit.* Pág 2689

(67) *Idem.*

"Asimismo, por características de la normatividad, es imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por períodos cortos, lo que hoy representa una demanda cada vez mayor." (68)

Una periodicidad corta en un contrato de arrendamiento para casa habitación, sencillamente va en contra del "derecho de vivienda", pues los objetivos del pueblo mexicano a través de la historia, es la elevación de nivel de vida y luchar por satisfacer casa, vestido y sustento.

"Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias." (69)

Este es otro problema que de primera intención a la misma Ley el hacer observar al inquilino las disposiciones pactadas en el contrato y establecidas por la Ley, sin la necesidad de trascender a un asunto litigioso, no obstante las obligaciones impuesta al arrendatario.

(68) Op Cit. Pág 2689

(69) Idem.

"De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en beneficio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento".(70)

Lo que en un principio intentaba beneficiar al arrendatario para satisfacer sus necesidades de vivienda, resulta hoy, perjuicio del mismo. En la actualidad dada la situación económica y social del país, no existe otra alternativa a corto plazo más que seguir utilizando al contrato de arrendamiento como opción de habitación, pero mientras se siga utilizando con la finalidad de la necesidad imperiosa de la habitación, y no en situaciones económicas y sociales óptimas, en torno al mismo existirán problemáticas como las que se analizan en esta exposición, pudiéndose atribuir el defecto de utilizar al arrendamiento con tales fines.

"El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre la propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello con una renta en

constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del juicio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación habría de añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión".(71)

El Legislador al referirse a los tres años adicionales, lo hace en razón que para casa habitación el tiempo mínimo permitido para las partes por el todavía vigente Código Civil es de un año forzoso. En contravención a esto se tendría por no puesto, según el artículo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, por otra parte, el arrendatario tendrá derecho a pedir hasta dos años más de prórroga al contrato de arrendamiento, siempre que el inquilino lo pida ante un Juez de Arrendamiento en tiempo y forma, reuniendo los requisitos de ley de estar al corriente en el pago rentístico, por lo que habría de descartar al inquilino moroso. De obtenerse la prórroga legal por resolución definitiva, si el arrendador acudió hacer valer su derecho y manifestó su oposición solicitando al final de la prórroga la desocupación, el Juez de igual forma en la sentencia debe condenar al inquilino a desocupar al término de la prórroga, apercibiéndolo que de lo contrario será

(70) *Op Cit. Pag 2489*

(71) *Idem.*

lanzado a su costa, con lo que sólo demoraría tres años para que el arrendador dispusiera de su propiedad. Ahora, ya que si el arrendatario no ejerció en forma y tiempo la acción de pedir la prórroga en caso de que no convinieran en contratar un nuevo arrendamiento, el arrendador está en posibilidad de demandar la terminación del contrato, que en términos reales se falla de 1 a 3 años, salvo casos excepcionales, por lo que los motivos expuesto no son la regla general.

"Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre; Limitaría las oportunidades para la creciente demanda; Inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta la régimen condominal y, ciertamente ocasionaría incrementos a las rentas".(72)

Sería ideal, para el individuo como sujeto de derecho a habitar una vivienda digna y decorosa, sustituir el arrendamiento de habitación (que transfiere el uso y goce), y adquirir un condominio (transfiere la

(72) Op Cit. Pág 2689

propiedad), ya que si se incrementa la construcción de estos, igual que como se pretende con el arrendamiento se abaratará el costo de los mismos; y siempre será mejor para el individuo poseer una vivienda en propiedad que en arrendamiento, lo cual en nuestra opinión es el verdadero espíritu a un derecho constitucional que busca elevar el nivel de vida de los mexicanos.

"Por ello, la presente iniciativa propone a ese Honorable Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad Jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permita alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con regalías justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables quienes quieren una mayor oferta". (73)

Ese pretendido equilibrio en la relación contractual del arrendamiento, es el que sólo las partes le pueden dar, actuando ambos contratantes de buena fe y adecuando las cláusulas al caso concreto sin contravenir lo

(73) *Op Cit. Pág 2689*

permitido por la Ley. Debe determinarse en beneficio del inquilino y para una sana relación contractual, los parámetros para calcular el precio de la renta y los incrementos de la misma, la cual deberá ser flexible para las situaciones cambiantes y que sea fundamento de un "mercado eficaz, con reglas justas".

Por otro lado, se pretende que exista un equilibrio jurídico, para desinhibir la construcción de viviendas en arrendamiento, pretendiéndose que una gran mayoría de la demanda de vivienda sea cubierta por el arrendamiento, y que las controversias que surgan en la utilización del mismo, se resuelvan en términos del artículo 17 Constitucional, es decir, de manera pronta y expedita, lo cual de lograrse reduciría sustancialmente los gastos judiciales.

"Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en el arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles. Una oferta abundante habrá de significar una mayor diversificación en las opciones abiertas al arrendatario y, en el mediano y largo plazo un abatimiento de costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes del Distrito Federal que no cuentan con una vivienda propia". (74)

Lo que es una mera propuesta destinada a lograr el abatimiento de los costos en beneficio de los que no cuentan con una vivienda propia, enfrenta su principal problema que es despertar el interés de los inversionistas para la construcción de viviendas en arrendamiento, de lo contrario el más perjudicado en dicha relación contractual sería el inquilino.

"Asimismo, la presente propuesta de merecer la aprobación de ese Honorable Congreso de la Unión, ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una mejor distribución de responsabilidades. Para ello, se busca adecuar la estructura legal aplicable, para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

"En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y; la Ley Federal de Protección al Consumidor.

"En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para

toda la República en materia Federal, se propone la modificación del artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio a 20 años, para evitar continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores periodos de duración. Con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para las inversiones de largo plazo podrían ser aprovechadas en la figura de arrendamiento. Así contratar ese tipo de arrendamiento en plazos más largos permitiría un mejor aprovechamiento de las fincas y promovería proyectos de gran envergadura".(75)

Los arrendamientos de fincas comerciales no presentan la misma problemática que el destinado a casa habitación, pues los primeros persiguen un lucro económico, lo cual permite se ajusten con facilidad a las reformas, cuyo objetivo es activar la inversión para la construcción de más locales, y en los segundos se pretende tutelar el derecho de la vivienda, que es de orden público y de interés social. Los arrendamientos de locales comerciales, por su propia naturaleza, se verán beneficiados, siendo más viable la

(74) Op Cit. Pág 2689

(75) Idem.

aplicación de esta relación contractual, pues no enfrentan el problema político social de la vivienda. De lo anterior, se desprende que en fincas destinadas al comercio, el hecho de incrementar el plazo a 20 años, beneficia la estabilidad del giro comercial.

"La propuesta de la reforma al artículo 2399, es con objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta, como en su necesaria determinación en moneda nacional. Por ello la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso, la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que éste sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional". (76)

Al respecto, queda bien claro el interés del legislador sea cual sea el precio del arrendamiento, tendrá que ser en moneda nacional o determinable en ésta, dejando en posibilidad al arrendatario de ampliar las formas de pactar el pago de la renta, pudiendo fijarla en especie; parte en especie y parte en dinero, (pudiendo ser mayor el pago en especie), incluso pagarse con un servicio, ya que este también es determinable o cuantificable en moneda del curso

(76) Op Cit. Pág 2689.

actual. Pudiéndose innovar una forma de pago que adquiera mayor uso, tanto en fincas destinadas a la habitación como en las destinadas al comercio.

"Asimismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin importar el monto de la renta, agregándose que a falta de esta formalidad sería imputable al arrendador, igualmente, se propone derogar el artículo 2407, toda vez que, al disponer que ciertos contratos deben ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes." (77)

Si la falta de formalidad del contrato es imputable al arrendador, la duda es si significa que al arrendatario no le corresponderá acreditar la existencia del contrato, bastando simplemente que así lo afirme y, por lo tanto, es al arrendador a quien le corresponde acreditar la no existencia de la relación contractual, esto para el caso de que no exista el contrato por escrito. ¿Podría entenderse, que esto faculta al arrendatario a ocurrir ante un Juez de

(77) Op. Cit. Pág 2689.

Arrendamiento a pedir prestaciones derivadas de una supuesta relación contractual, sin tramitar medios preparatorios a juicio? Habría que analizarse si la imputación que se le hace al arrendador por la falta de formalidad del contrato, tiene efectos o trasciende hasta la acción que pudiera ejercer el arrendatario o simplemente sirve para señalar la conducta en que incurrió el arrendador.

Es posible que encausando el perfil adecuado ambas teorías podrían aplicarse, pues en este sentido la Ley únicamente hace tal afirmación, dejando al libre albedrío de interpretaciones. En el primer caso sería la excepción a la carga de la prueba de quien afirma tiene que acreditar.

Por otra parte, disponer en las reformas que se hace innecesario elevar ciertos contratos a escritura pública, toda vez, que no produce beneficio para las partes, podría traer efectos contrarios para los contratantes al no producir efectos contra terceros. El hecho que la Ley no prevea la obligación de que algunos arrendamientos cumplieran con esa formalidad, no impide que por protección las partes así lo convengan.

"El artículo 2412 se modificaría en el sentido de incluir en las obligaciones que por Ley corresponden al arrendador, la de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad. Este es un muy importante mandato que, de ser aprobado, permitiría una mejor protección al inquilino y una mejoría general en la vivienda del arrendamiento." (78)

Para arrendamientos de casa habitación esto ya se encontraba contemplado en el artículo 2448 A, del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que no implica ninguna mejora, resultando innovación para los arrendamientos comerciales o industriales, los cuales podrán verse beneficiados y los titulares del mismo podrán exigir del arrendador el cumplimiento de dicha obligación.

"La presente iniciativa también propone eliminar los artículos 2447, 2448-I y 2448-J, el derecho del tanto, estableciendo un nuevo derecho de preferencia, para el caso de arrendamiento de casa habitación y locales comerciales e industriales. en términos de la doctrina y de nuestro derecho civil, el derecho del tanto, no el de preferencia, surge a partir de una situación en donde, tanto

el que esta obligado a otorgarlo como el que tiene facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos, ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga. El derecho del tanto, por ello, ha sido considerado como un derechos de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras partes tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener interese distintos a los suyos, lo que iría en demérito de su calidad de propietario.

"De lo anterior, se desprende que los artículos 2448-I 2448-J, le dan al arrendatario una categoría de copropietario, junto con el arrendador de la finca arrendada, lo que desvirtúa la relación jurídica que guarda con el inmueble; además, se convierte en factor de importancia para desalentar al arrendamiento e incita al fraude a la Ley para evitar los efectos adversos y gravosos que le impone el cumplimiento de esta disposición. Este es uno de los privilegios otorgados que ya no protegen y si han impedido que se amplíe la existencia de vivienda en arrendamiento.

"Con esta propuesta se daría la posibilidad al propietario del libre arrendamiento del inmueble y sólo se permitiría la preferencia frente a la enajenación del mismo. Las regalias de esa preferencia, propuesta para el artículo 2448-J, especifican el plazo de 15 días para responder al planteamiento de venta y, otro tanto en caso de modificaciones sustantivas al mismo, con objeto de no afectar la capacidad negociadora del arrendador. Esta preferencia se hace necesario conservarla, en virtud de las consecuencias negativas que podrían representar para el inquilino tener que mudarse a buscar una vivienda o local para arrendamiento cuando está en condiciones de adquirirlas. Su violación no da lugar a la nulidad, sino a daños y perjuicios como corresponde a una preferencia, los cuales como mínimo deberán ser por una cantidad equivalente al 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses". (79)

Si efectivamente resultaba contraproducente para el arrendador la estipulación del derecho del tanto, este pretendía inicialmente proteger o favorecer al inquilino de la vivienda, sobreprotegiéndolo en razón al destino pactado de habitación, por ser éste un derecho constitucional, de (79) Op Cit. Pág 2690

orden público e interés social, dándole un matiz distinto a una relación contractual como tal, tutelando el Estado a los inquilinos el derecho de la vivienda, para lo cual se había implantado el derecho del tanto, que es propio de un derecho real tal como se señala en la exposición de motivos. En mucho de los casos el inquilino no cuenta con las posibilidades económicas para adquirir la vivienda ofertada, sin embargo el arrendador se veía en la necesidad de seguir el procedimiento del derecho del tanto para después estar en libertad de venderla al mejor postor, de lo contrario, cualquier contrato de venta respecto del local que no hubiera tenido conocimiento el arrendatario, podía ser impugnado por éste y ser declarado nulo por autoridad competente. Con las reformas pretendidas al respecto, ya no adolecerá de nulidad absoluta cualquier contrato de compra venta que se haga sin conocimiento del arrendatario o prefiriendo a otro en igualdad de condiciones, pues sólo tiene el derecho de preferencia en igualdad de circunstancias a otro comprador, y en contravención sólo da derecho a pago de daños y perjuicios. Esto implica que el arrendador podrá disponer de su propiedad arrendada en forma más inmediata, siempre y cuando haya concluido el arrendamiento.

"En lo que respecta al artículo 2448-B, que obliga al arrendador realizar las obras que le ordene la

autoridad sanitaria. la presente iniciativa propone ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general , pues no sólo las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico. Las reformas también amplían el ámbito de estas órdenes de seguridad del inmueble. Todo ello ayudará a prevenir abusos y omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario". (80)

No obstante que resulta en beneficio del arrendatario, el legislador debió para complementación del artículo, enumerar el mínimo de las condiciones exigibles para que una vivienda sea habitable en condiciones de seguridad e higiene a fin de evitar abusos en las medidas implantadas por las distintas autoridades sanitarias lo cual puede resultar infructuoso para el arrendador. Sin embargo se exime al arrendador de cumplir con la obligación que impone la Ley, sino que ésta le determina un mínimo de condiciones de seguridad e higiene de la habitación para dar en arrendamiento y se parta de tal lineamiento, evitando cualquier abuso por parte de dichas autoridades.

"Por otra parte, la existencia de las prerrogas legales a voluntad a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre

(80) Op Cit. Pág 2690

las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento, en perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho, al arrendar, un arrendador debe tener en cuenta que en la actualidad, un contrato de arrendamiento de un año, puede tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiban ante tales perspectivas.

"Asimismo, existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año y, asimismo, por periodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente, en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje. En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta de aquellos meses que no ocupen el inmueble o bien contratar, por un menor periodo hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Es por ello que resulta

conveniente que la partes puedan convenir los plazos de sus arrendamientos tomando en cuenta, exclusivamente, la satisfacción de sus necesidades.

"En consecuencia, esta iniciativa propone, por una parte, la eliminación de las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario y que el plazo para el arrendamiento pueda ser menor a un año, a juicio de las partes, mediante la reforma propuesta al artículo 2448-C, al cual se propone adicionar la expresión "salvo convenio en contrario". (81)

Anteriormente, coincidíamos que la mejor forma de contratar el arrendamiento es que la voluntad de las partes así lo disponga dadas las circunstancias concretas, siempre que no se contravenga la misma Ley, y queden los contratantes, en libertad de fijar el término menor de un año, el cual antes era obligatorio y producía nulidad en lo pactado por un tiempo menor, teniéndose por no puesto. La libertad que la Ley otorga a las partes para determinar un periodo menor de un año en el arrendamiento, sólo beneficiará a estudiantes, investigadores, profesionales o inversionistas que tienen la necesidad de habitar en el Distrito Federal por periodos reducidos. Es evidente, que aunque estos son beneficiados

(81) Op Cit. Pág 2690

(artículos 10 y 20 constitucionales) por el derecho que otorga la Constitución a la vivienda digna y decorosa, no les es exigente, dado sus necesidades, la certeza de ese derecho como tal, por lo que resulta incongruente que lo primero que se pretenda sea que el arrendamiento funja como una opción o sustituto de otros medios para satisfacer la demanda de vivienda. Aspecto que en la realidad no se reduce al grupo enunciado, sino es una necesidad imperiosa y que requiere certeza del gobernado que no cuenta con una propia. Por otro lado, si por voluntad de las partes se pacta el término de un año para arrendamiento, en uso de la evidente necesidad de la vivienda, puede propiciar malas prácticas por parte del arrendador, al celebrar contratos de arrendamientos por términos menores a un año, dejando en estado de incertidumbre al inquilino que demanda la certeza al derecho de la vivienda pues al concluir el término del contrato se podrá pedir la desocupación.

El contrato de arrendamiento como tal cumple las funciones propias a su naturaleza jurídica. Históricamente, se ha demostrado que las modificaciones hechas al contrato para adecuar situaciones sociales y asegurar la vivienda, ha deformado la naturaleza jurídica propia del arrendamiento. Un ejemplo de ello es el decreto de

congelación de rentas de diciembre de 1948. al cual hizo nugatorio el derecho que tiene el arrendador de obtener un provecho de la contraprestación o la renta a cambio de transferir el uso y goce de la cosa. Visto de esta manera, dada la naturaleza del arrendamiento, este no proporciona la certidumbre que requiere la vivienda como tal y que exige el individuo de derecho objetivo.

"Asimismo, se considera necesaria la derogación del artículo 2448-D con objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda de arrendamiento. Como ha sucedido en otros ámbitos, la determinación por Ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal, que pronto prueban, con escases de bienes y con engaños a la Ley, un perjuicio mayor a los inquilinos potenciales que son los más en esta ciudad y, con el tiempo, aun los inquilinos mismos cuando los arrendadores abundan el mantenimiento que requieren los inmuebles cuyas rentas están prácticamente estáticas.

"Esto ha sido especialmente gravoso en los años de altas inflaciones de la década pasada. Hoy las condiciones han cambiado y la inflación ha disminuido,

drásticamente de tres dígitos a uno. De este modo el incentivo de los aumentos no existe de la misma manera, salvo por la escasez de vivienda que dichas medidas han provocado. Derogando la limitación en el incremento de rentas se estimularía al regreso de capitales a este sector, se detendría depreciación de los inmuebles por falta de inversión en su mantenimiento y se evitarían las ventas inmobiliarias a precios castigados".(82)

Al quedar derogado el artículo 2448-D, del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación que se recibe a cambio del uso y goce del inmueble, denominada renta, queda únicamente para su regulación, la libre voluntad de las partes, debiéndose interpretar al respecto aunque la ley no lo dispone, que el pago de lo rentístico sólo deberá incrementarse fenecido el término por el que fue contratado el arrendamiento, lo que sería aplicable para términos menores al año. Para el caso de que la relación contractual se pacte por el término mayor a un año o varios de estos, podría en su caso, pactarse el porcentaje en que deberá de incrementarse la renta cada año transcurrido. De esta manera, sería la forma más justa de incrementarse el pago rentístico, sin embargo la ley es omisa y queda al libre albedrío del arrendador fijar el incremento

(82) Op Cit. Pág 2690

de la renta y los tiempos de la misma, lo que podría implicar la afectación del derecho que se tutela, es decir, la vivienda, pues difícilmente el arrendamiento produciría la certidumbre que requiere el inquilino, lo que hace endeble su utilización como opción o sustituto para la demanda de habitación.

"De acuerdo al espíritu de esta propuesta de reforma que pretende eliminar exceso de regulación en el ejercicio de la libertad de contratación y protección eficaz los derechos de las partes, también se propone derogar el artículo 2448-L, que obliga a transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación".(83)

La formalidad exigida por el artículo en mención, tiene su razón de ser en que los inquilinos o las partes en general al momento de contratar y en todo tiempo, tengan acceso de las disposiciones del artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, las cuales son de orden público y de interés social, en donde se establecen concretamente para casa habitación los derechos y obligaciones de las partes y la observancia obligada de las

(83) *Op Cit. Pág 2690*

estipulaciones, estableciéndose que cualquier contravención se tendrá por no puesta. Por lo que se desprende que la función de dicho numeral es de mera información, lo que de ninguna manera reduce su importancia.

"Por lo que toca al arrendamiento de fincas rústicas, la iniciativa propone la derogación del artículo 2453 relativo a la obligación del propietario de un predio rústico, si no lo cultiva, a darlo en arrendamiento o aparcería. En el Distrito Federal sólo existen fincas rústicas fuera de la mancha urbana. En el espíritu de la nueva legislación agraria no son claras las razones para imponer dichas obligaciones. Además, a la luz de la derogación de la Ley de Tierras Ociosas, este artículo pierde su propósito". (84)

Dicho artículo constituía un antecedente que además servía para remitirnos a la Ley de Tierras Ociosas, y al haber quedado suprimida esta, pierde su justificación el precepto aludido, por lo que se hacía obvio la supresión de este último evitando cualquier contradicción en un derecho estricto.

(84) *Op. Cit.* Pág 2690

"Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad de la Ley, se propone la modificación al artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con 15 días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trata de un predio rústico, caso en el que el aviso deberá darse con un año de anticipación. Esta modificación busca evitar que los plazos sean tan amplios que impidan la movilización de los bienes y recursos, protegiendo en todo caso el plazo oportuno en las condiciones modernas de comunicación que proteja el derecho del arrendatario"(85).

En razón de que nuestra Constitución prevé la existencia del principio de "justicia pronta y expedita", se hacía exigente que el legislador buscara aplicar dicho principio a la práctica del arrendamiento, esto para que el propietario pueda disponer con rapidez de sus bienes y los administrase a su conveniencia, no obstante que fuera de los demás usos o destinos, se busca que el arrendamiento sea una opción o sustituto para la demanda de vivienda, por que así se ha dispuesto históricamente. Con la

(85) Op Cit. Pág 2691

FALLA DE ORIGEN

modificación propuesta. los inquilinos ya sean usuarios de casa habitación, comercios o industrias, contarán con un término común de 15 días para desocupar voluntariamente, previo aviso, la localidad arrendada antes de fenecido dicho plazo. pues de lo contrario cumplido el periodo el arrendador estará en aptitud de demandar la terminación del contrato, siendo la excepción el de lo predios rústicos, a los cuales se les avisará con anticipación un año antes.

"En el mismo contexto, también se propone derogar el artículo 2485, relativo a los contratos de arrendamiento para fincas rústicas, así como al incremento de hasta un 10% de la renta anterior. En virtud que el artículo 2485 se relaciona directamente con el anterior, se propone también derogarlo, a fin de que el contrato no se entienda automáticamente renovado por otro año, en su caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del arrendador, sino que se considere por tiempo indefinido y que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478". (86)

Derogado el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, omite observar en favor del
(86) Op Cit. Pág 3692

arrendatario de usos comerciales o industriales y fincas rústicas, el derecho a la prórroga hasta por otro año más, supuesto que sólo se daba si el locatario se encontraba al corriente en el pago de lo rentístico y lo solicitaba con anticipación al vencimiento del plazo pactado, ante autoridad competente; lo cual significaba un beneficio de nuestra legislación otorgado al inquilino o bien, lo que algunos podrían encontrar como un incentivo. De igual forma desaparecido el artículo 2486 del mismo ordenamiento, referido al predio rústico en el que fenecida la prórroga o en su caso el contrato, no existiendo oposición del arrendador se renovaba por otro año, lo cual deja de surtir sus beneficios con su derogación. Es evidente que el legislador trata de eliminar del arrendamiento el "otro año" haciendo desaparecer la prórroga del contrato para arrendamientos comerciales, industriales y rústicos, quedando únicamente la figura de la tácita reconducción a favor del arrendatario. Las probables razones que podemos encontrar que hubiera tenido el legislador, lo son el hecho que si bien, el inquilino es cumplidor, lo mismo daba se prorrogara por otro año, o bien se convirtiera en contrato indefinido para el caso de que no se hubiere celebrado otro contrato.

"De conformidad con las dos reformas anteriores propuestas, se sugiere modificar al artículo 2487, a fin de que, si el arrendamiento continúa por voluntad tácita, el arrendatario debe pagar la renta que corresponda el tiempo que exceda al del contrato y en los términos que el mismo señale. También se propone añadir que cualquiera de las partes puede demandar la terminación del mismo, en los términos mencionados de la reforma del artículo 2478. Igualmente, se propone que las obligaciones otorgadas por un tercero para garantía del arrendamiento cesen, salvo convenio en contrario, en ese mismo momento, protegiendo de este modo los intereses de los fiadores que se obligaron por un plazo determinado. Al contemplar que las obligaciones de los terceros, para seguridad del arrendamiento, concluyen al finalizar el plazo pactado, salvo convenio en contrario, se propone también derogar el artículo 2488". (87)

Las modificaciones que se realizan a este precepto recalcan el criterio del artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal que estipula que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, lo que se hace obvio por consiguiente, que el inquilino estará obligado a pagar la renta por todo el tiempo que detente el inmueble al

(87) Op Cit. Pág 2692

FALLA DE ORIGEN

convertirse en indefinido el término del contrato, esto por la razón que hasta entonces continua en el uso y goce de la localidad, en virtud de haber operado la tácita reconducción, sin embargo, se confirma el criterio no dejando duda alguna al respecto que mientras el inquilino detente la posesión de la localidad estará obligado a pagar la renta por todo el tiempo que la use y goce. Por otro lado resulta una innovación que se incluya en la Ley la mención de que cualquiera de la partes podrá demandar la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o voluntario, pues aunque de derecho no estaba prohibido, hoy en día se incluye en nuestra legislación y no queda a la libre interpretación de litigantes y jueces.

El tercero en la relación contractual de arrendamiento, es el fiador cuya función es garantizar el cumplimiento de la obligación rentística si el inquilino incurre en mora, o por daños ocasionados por el mismo o sus familiares que no sean por el uso normal de la localidad. El fiador cumple la importante función dentro del arrendamiento que es la de garantía siempre en favor del arrendador, sin embargo, éste es el único de la relación que no se beneficia, por lo que resulta justo se estipule a su favor la extinción del elemento de garantizar al concluir el contrato, salvo que las partes libremente pacten otra cosa. Un punto a tratar

convertirse en indefinido el término del contrato, esto por la razón que hasta entonces continua en el uso y goce de la localidad, en virtud de haber operado la tácita reconducción, sin embargo, se confirma el criterio no dejando duda alguna al respecto que mientras el inquilino detente la posesión de la localidad estará obligado a pagar la renta por todo el tiempo que la use y goce. Por otro lado resulta una innovación que se incluya en la Ley la mención de que cualquiera de la partes podrá demandar la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o voluntario, pues aunque de derecho no estaba prohibido, hoy en día se incluye en nuestra legislación y no queda a la libre interpretación de litigantes y jueces.

El tercero en la relación contractual de arrendamiento, es el fiador cuya función es garantizar el cumplimiento de la obligación rentística si el inquilino incurre en mora, o por daños ocasionados por el mismo o sus familiares que no sean por el uso normal de la localidad. El fiador cumple la importante función dentro del arrendamiento que es la de garantía siempre en favor del arrendador, sin embargo, éste es el único de la relación que no se beneficia, por lo que resulta justo se estipule a su favor la extinción del elemento de garantizar al concluir el contrato, salvo que las partes libremente pacten otra cosa. Un punto a tratar

sería, si la obligación del fiador se prolonga al momento en que opera la tácita reconducción o si legalmente o judicialmente se prorroga la relación contractual, en un estricto sentido de interpretación de la nueva redacción del artículo en comento, no importa se extienda el plazo de arrendamiento, la obligación del fiador se extingue o fenece el plazo original por el que se obligó.

"La reforma propone adicionar, a los supuestos que establece el artículo 2489, como causales para que el arrendador pueda exigir la rescisión del contrato, dos supuestos adicionales, a saber, por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador".(88)

No obstante, la mención que se haga de los dos supuestos casos de rescisión del contrato en el artículo en comento, se encuentra previsto en la Ley que las obligaciones del inquilino entre otras será, responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendamientos, dispuesto por el artículo 2425, fracción II, del Código Civil; en caso de incendio se estará a lo

(88) *Op Cit. Pág 2692*

previsto por los artículos 2435 al 2439 de la Ley sustantiva, donde será el inquilino presunto responsable, salvo prueba en contrario; el artículo 2441 del mismo ordenamiento, prevé que el inquilino no podrá variar la forma de la cosa arrendada, y deberá, además, restablecerla en el estado en que la recibió. Es evidente que la reforma propuesta no aporta nada nuevo a la regulación del contrato, sin embargo, si se refuerza las obligaciones que debe observar el arrendatario en dicha relación contractual. Por otro lado es sabido que se dará lugar a la rescisión del contrato si el locatario se abstiene de observar las obligaciones impuestas, además, debe añadirse que por las causales que se actualizan en el precepto en comento, procede pedir el arrendador el pago de daños y perjuicios.

"Por razones de equidad y equilibrio de las partes, la iniciativa propone adicionar al artículo 2490, las causas relativas a que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias, así como por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada". (89)

(89) Op Cit. Pág 2692

En los mismos términos que la anterior propuesta, se adicionan al citado precepto los motivos por los que el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato, tal como se prevé en la fracción II, del artículo 2412 de la Ley sustantiva. La obligación del arrendador de conservar en buen estado la cosa arrendada, haciendo para ello las reparaciones necesarias; la obligación de garantizar el arrendador el uso de la cosa, siendo causal de rescisión el impedimento de usar la cosa total o parcialmente, ya sea por caso fortuito, por evicción o por causa de reparaciones que demoren más de dos meses, como se establece en los numerales 2431, 2434 y 2445 del ordenamiento en mención.

"En congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487, se propone derogar el artículo 2494, que se refiere a la renovación automática del contrato en caso de concluido el arrendamiento y su prórroga". (90)

Es decir, que para arrendamientos de predios rústicos desaparece el beneficio que otorgaba el ahora desaparecido precepto, el cual consistía en que se renovaba el contrato o su prórroga por otro año si el arrendatario continuaba en el uso y goce sin oposición del arrendador, lo que se equiparaba a una especie de tácita

reconducción, sólo que la misma ley limitaba a un año, simulando más a esta primera que a la prórroga, en razón de esta opera una vez vencido el contrato. Quedando únicamente la figura de tácita reconducción, la cual es también aplicable a las fincas rústicas.

(90) *Op Cit. Pág 2692*

3.2 ANALISIS CRITICO Y COMPARATIVO DE LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

A continuación, corresponde el turno de analizar las reformas propuestas a la Ley adjetiva. "*Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*".

"La iniciativa de reformas que hoy presento a consideración de ese Honorable Congreso de la Unión, propone diversas modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Como lo manifesté anteriormente, el problema de la falta de vivienda requiere, como solución, que las partes en los contratos de arrendamiento respectivos cuenten con normas sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevado costo en su trámite y que no propicien retrasos intencionales. Igualmente, se busca evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de arrendamiento". (91)

Efectivamente con dichas reformas se pretende una justicia en términos reales pronta y expedita, pero en si no debe enfocarse en la demanda por el problema de

(91) *Op Cit. Pág 2692*

falta de vivienda, sino que el arrendamiento en general así lo exige, es decir, el propietario de la cosa arrendada llámese arrendador, es quien percibe el beneficio monetario a cambio de dar el uso de la finca, digamos que es un ingreso para subsistir, por consiguiente, éste tiene el derecho de disponer de los bienes que le producen una renta y por lo tanto, hechar mano de ellos en el menor plazo sea cual sea el destino del arrendamiento. Por otro lado, es benefico que por tratarse de la demanda de la vivienda, se procure la celeridad en los procesos, pero estamos convencidos que puede optarse de otros medios para satisfacerse la vivienda requerida procurandose de igual manera sean beneficiados los que requieren de habitación, es preciso señalar que no es materia de la presente tesis proponer una solución para el problema de vivienda, sino tratar de explicar que la naturaleza del propio contrato de arrendamiento no brinda la estabilidad y certidumbre que requiere la vivienda como derecho constitucional, y que es el arrendamiento el que directamente se ha visto afectado al tratarse de adoptar esa figura a este contrato.

"Por ello y con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código, para eliminar, del proceso de notificación personal que deberá hacerse en el

domicilio señalado por los litigantes, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Cuando la Ley vigente obliga además de la anterior notificación de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, se esta solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia".

"Dado que la presente iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de ejecución, también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá lanzamiento, 30 días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".(92)

En un principio tratándose de sentencias que condenen al inquilino a desocupar la habitación se preveía que sólo procedería el lanzamiento a los 30 días de la notificación del auto ejecución de la sentencia. La razón de ese procedimiento atendía a la protección del derecho del inquilino a la habitación y para que este no quedara desamparado. Son la esencia y el espíritu de dicha

(92) Op Cit. Pág 2692

disposición, las que ahora se buscan suprimir con la finalidad de que el arrendador pueda disponer en forma más inmediata del inmueble. Anteriormente tales estipulaciones dilataban la ejecución material de la sentencia que condenaba a desocupar al inquilino y perjudicaba al arrendador. Por otro lado, el tiempo que pudiera ganar el inquilino, una vez que se había causado estado la sentencia, era con la finalidad de que se tuviera la oportunidad de allegarse de otra vivienda. No habría la necesidad de que en el último momento el inquilino pasara esas apuraciones, ya que durante el juicio en muchas ocasiones, el inquilino mostraba actitud de desinterés o apatía, que la misma ley solapaba, pues en este sentido le daba preferencia y protección.

"De igual manera y con objeto de que se otorguen similares derechos y garantías procesales al inquilino y al arrendador, se propone modificar el artículo 271 y suprimir, como asunto para considerar que una demanda es contestada en sentido negativo por el inquilino, las "cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para la habitación, cuando el demandado sea el inquilino". Presumir por ley que se da por contestada en el sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que comparte la misma naturaleza de los importantes valores tutelados en la Ley, relativo a las relaciones familiares y al estado civil de las

personas. La importancia de una transacción civil como es el arrendamiento, muestra nuestra leyes y nuestra cultura vinculan a la integridad de la familia y las lesiones a terceros en el caso de cambios en el estado civil de las personas". (93)

Para ser más claros y se disipen las dudas al momento de comentar lo referido al artículo 271 del ordenamiento mencionado, se transcribe como quedó después de la reforma:

"Artículo 271.....

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asunto que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiera hecho por edictos".

Con la modificación propuesta, en los litigios que versen sobre controversias de arrendamientos para casa habitación, en el caso de haber sido emplazado

(93) Op Cit. Pág 2692

legalmente el inquilino y este sea contumaz, se tendrá por contestada la demanda en sentido afirmativo, es decir, se presumiran confesados los hechos que alegue el actor o que le impute al inquilino demandado, fijándose en esos términos la litis, tal situación se diferencia de la anterior redacción e interpretación del artículo en comento, pues tratándose para casa habitación, si el inquilino incurria en rebeldía se tenía por contestada la demanda en sentido negativo, cuyos efectos eran que si el arrendador no ofrecía prueba idónea o suficiente para acreditar sus afirmaciones, se podía absolver al demandado quien negaba los hechos imputados en razón de que el actor no acreditaba la carga de la prueba. Ahora, con la reforma planteada aunque el arrendador no ofrezca prueba suficiente o idónea, se podrá condenar al inquilino demandado de las prestaciones reclamadas, pues el Juzgador cuenta con la presunción de la Ley de ser ciertos los hechos alegados por el actor y ser aceptados por el demandado, presunción que le faculta para resolver en favor del demandante, por tratarse de hechos confesados.

"Artículo 285.....

*Tratándose de juicios de arrendamiento
inmobiliario, la prueba pericial sobre
cuantificación de daños, reparaciones o*

mejoras sólo será admisible en le periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada".

El criterio adoptado por el legislador es bastante discutible, pues entonces de que prueba idónea para acreditar la existencia de reparaciones o de daños podrán apoyarse y ofrecer las partes, si es la más recurrida para esos casos y consideramos que la más indicada. Dicha probanza se utiliza para ilustrar al Juzgador acerca de un conocimiento técnico, siendo éste quien tiene la facultad de apreciar y resolver, por lo que podría pensarse que no es prescindible para averiguar la verdad, pudiendo las partes ofrecer fotografía, la prueba de inspección, o inclusive, hasta testigos. Sin embargo para probar daños o reparaciones, es necesario acreditar que no los había, Para acreditarse que no existían los daños, podemos ocurrir a la presunción de Ley, en este caso del artículo 2443 del Código Civil vigente que establece que en caso que no se haga descripción del inmueble se presumirá que se recibió en buen estado salvo prueba en contrario. Pero esto sería perjudicial para el que

hizo reparaciones a la localidad de utilidad o que le correspondían al arrendador y no las hizo, pues se entendería que así recibió la localidad, por lo que se hace importante en el proceso la ilustración que pueda aportar un perito al juez al momento de resolver. El principal motivo por el que se recurrió a esta medida legal, lo consiste el abuso procesal de las partes de utilizar la prueba pericial para entorpecer el procedimiento, alargandolo y afectar directamente a las partes que en juicio obran de buena fe.

Otro aspecto que cabe destacar es, la responsabilidad del litigante de preparar las pruebas en juicio para su desahogo, esto con motivo de que no se deje la carga a la Autoridad Judicial, lo que provocaba directamente la dilación del proceso.

"En el mismo orden de ideas, se propone derogar los artículos 489 a 499, relativos al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones correspondientes se ejerciten de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis, consistente en un juicio biinstancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita. En dicho juicio, una vez admitida la demanda y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalará fecha para la

celebración de la audiencia de Ley, en la que se desahogarían la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento y en la que el juez dictaría de inmediato resolución".(94)

Esta implementación de derogar el capítulo del Juicio Especial de Desahucio, obedece a que todas las controversias de arrendamiento se resolverán siguiendo un proceso sumario, por lo que las peculiaridades del mismo sólo hubo que incluirlas en el Título Decimo Sexto-Bis, del Código Civil Vigente, que habla de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

"Se propone adicionar a las reglas establecidas por el Título Décimo Sexto-Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, así como la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios en el caso en que no le sea respetado el derecho de preferencia previsto por los artículos 2447 y 2448-J de la presente iniciativa, lo anterior con objeto de que las controversias planteadas se resuelvan a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta".(95)

(94) Op Cit. Pág 2692

(95) Idem.

No obstante, las obligaciones del fiador, así como el incumplimiento de un oferta de venta de un derecho de preferencia son de naturaleza distinta al contrato de arrendamiento, las que emanen o tengan su origen de una relación contractual de arrendamiento, ya sea para garantizar el pago de la renta o más bien para cumplir con dicha obligación, o la preferencia en la oferta de venta que nace de un derecho de ocupación, por ese sólo hecho se considera se tramitará en la vía sumaria, lo que normalmente se tramitaría por la ordinaria, y no sólo eso, sino que será competente el Juez de Arrendamiento. Normalmente por la naturaleza de las cláusulas compromisorias, lo sería un Juez Civil y así es como se dispone en las presentes reformas por ser controversias derivadas del contrato de arrendamiento no importando la competencia por materia. Podría pensarse, que partiéndose del origen de dicho conflicto y de las acciones que nazcan del mismo, el juez especializado en la materia sea al más apto para resolverlo por los antecedentes de la contienda, además de que las partes resultarían beneficiadas de la celeridad que se imprime o se pretende imprimir a los procesos de arrendamiento.

"En consecuencia, se propone reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirán, de ser aprobada esta iniciativa, el procedimiento para

resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario". (96)

A continuación se transcribirán los artículos incluidas las reformas aprobadas y comentándose lo más relevante de los mismos con posterioridad.

"Artículo 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

"A las acciones que intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el

pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J se sujetarán a lo dispuesto en este título.

"Artículo 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito".

Lo más viable para cualquiera de las partes en caso de no existir por escrito el contrato de arrendamiento, sería preparar la acción mediante el juicio para-procesal denominado medios preparatorios a juicio, pero como anteriormente se comentaba, si la falta de formalidad del contrato de arrendamiento será imputable al arrendador, quiere decir que esto faculta al inquilino para ejercitar la acción que crea pertinente con la sólo mención de la existencia del arrendamiento aunque no conste por escrito. Al respecto la ley es omisa, sin embargo, existe principio procesal que determinan que el que afirma esta obligado a probar. Podría implicar que dicho precepto la da la vuelta a

la carga de la prueba, pudiendo ser la excepción a la regla, es decir, que es al arrendador a quien le corresponde acreditar la falta de existencia de la relación contractual, e implicaría probar su negación.

"En la demanda, contestación y reconvencción, las partes deberán ofrecer sus pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código".

Se deja ver claramente la intención del legislador, por un lado dar celeridad al procedimiento, y por otro, que las gestiones pertinentes a obtener y preparar la pruebas sean de parte del interesado, y que los litigantes sean quienes tengan que gestionar la preparación de sus pruebas sin mediación o con la mínima mediación de la Autoridad Jurisdiccional. Lo que en un principio pretende disminuir el costo judicial, con posterioridad intensifica el esfuerzo del litigante que no será el mismo y que se traducirá en sus honorarios.

"Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

"El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que conteste dentro de cinco días siguientes a la fecha de la notificación del auto que la admita".

La característica típica del Juicio Sumario es que no existe dilación probatoria, es decir, que con su demanda y contestación y en caso de reconvencción y contestación a la misma, deben ofrecerse las pruebas que se pretendan rendir a diferencia de lo que con anterioridad se

llevaba a cabo en controversias de casa habitación y de locales comerciales en las que otorgaban a las partes, un término común de diez días para ofrecer sus pruebas. Es oportuno señalar, que tratándose de reconvenición, el término de cinco días correrá no a partir de que se de por enterado el reconvenido recogiendo las copias de traslado, sino al día siguiente de la declaración de admisión de la misma.

"Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenición, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahogen a más tardar el día de la audiencia de Ley"

Esta característica procesal permite reducir la tramitación del juicio y con ello el tiempo empleado, admitiendo el juez las pruebas conforme a derecho y desechando las que no lo estén, en ese mismo proveído el juez señalará la forma en que deberán prepararse las pruebas. El aspecto negativo de la vía sumaria lo representa si el hecho de acelerar la tramitación del juicio en su parte medular como lo es la admisión, preparación y desahogo de pruebas,

ésta permita la adecuada preparación de las probanzas ofrecidas y admitidas en juicio, pues dichas pruebas deberán encontrarse listas a más tardar el día que tenga verificativo la audiencia de Ley, misma que es fijada desde la admisión de la demanda otorgando de 25 a 35 días según se estime conveniente, entonces, en lo que se notifica la demanda, se contesta esta y en su caso la reconvencción y se pública el auto admisorio de las pruebas, se dejan escasos días para que los litigantes gestionen todos los trámites tendientes a preparar las pruebas, lo cual puede repercutir en el fallo final.

"Artículo 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

"I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el

desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahogen a más tardar en la audiencia de Ley:"

Las intenciones de las reformas procesales son que las partes interesadas aporten todos los elementos indispensables y necesarios para el desahogo de las probanzas, esto en razón de que anteriormente ya sea por imposibilidad o como una manera de dilatar el procedimiento, las partes podían pedir la citación de los testigos por conducto de la autoridad competente, lo que evidentemente además de representar una carga de trabajo, retrasaba el juicio. De igual manera, los peritos habían que ser notificados para la designación de su cargo, el cual de ser aceptado tenían que protestarlo en los autos, para evitar malas prácticas o en su caso dilaciones, se impone a las partes la obligación de preparar debidamente sus elementos probatorios, para lo cual debe procurarse que estos cuenten

con el tiempo debido. Procesalmente podría significar una mejora, pero también puede implicar para la los litigantes una lucha contra reloj para no verse perjudicados de no contar con el tiempo suficiente para recabar los elementos indispensables y estos se desahoguen.

"II. Si llamada un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causas imputables al oferente."

Es ilógico pensar que en muchas de las ocasiones las partes tengan la oportunidad de preparar las pruebas aportadas en el tiempo, maxime, si el auto admisorio de estas se publica a escasos días de la fecha fijada en el auto admisorio de la demanda para que tenga verificativo ésta, por lo que fue omiso el legislador al no prever circunstancias sobrevinientes por la carga de trabajo del juzgado, que es inimputable a las partes, y es obvio pensar que implicaría una violación a la garantía de audiencia.

con el tiempo debido. Procesalmente podría significar una mejora, pero también puede implicar para los litigantes una lucha contra reloj para no verse perjudicados de no contar con el tiempo suficiente para recabar los elementos indispensables y estos se desahoguen.

"II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causas imputables al oferente."

Es ilógico pensar que en muchas de las ocasiones las partes tengan la oportunidad de preparar las pruebas aportadas en el tiempo, maxime, si el auto admisorio de estas se publica a escasos días de la fecha fijada en el auto admisorio de la demanda para que tenga verificativo ésta, por lo que fue omiso el legislador al no prever circunstancias sobrevinientes por la carga de trabajo del juzgado, que es inimputable a las partes, y es obvio pensar que implicaría una violación a la garantía de audiencia.

"Artículo 961. La audiencia de Ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

"I. El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

El hecho de que no se incluya la audiencia previa y de conciliación en la vía de tramitación sumaria, significa una reducción en los pasos procesales, así como el tiempo empleado con respecto al juicio ordinario, por lo que la exhortación a las partes de una amigable composición, será hecha por el Juez en la audiencia de Ley.

"II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la

audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación y desahogo de las pruebas admitidas."

Anteriormente, las pruebas que no se encontraban preparadas ya sea porque alguna de las partes le solicitaba al juzgador su intervención en la preparación de documentales pidiendo se girarán oficios a las autoridades que las tuvieran en su poder a fin de exhibirlas, la citación de los testigos, etc. Y si por carga de trabajo del juzgado no se realizaban las gestiones tendientes al desahogo de las probanzas, se difería la audiencia de Ley fijándose otra en su lugar. En muchas ocasiones las pruebas se iban preparando conforme se desahogaban, lo que se prestaba a que se difiriera la audiencia para su preparación y luego para su desahogo. Con la reforma se propuso que a más tardar en la fecha señalada para la audiencia de Ley se debían desahogar sin excepción, declarándose desiertas las pruebas que no se encontraran listas y por ningún motivo se suspendería o diferiría la audiencia. Quizá pueda representar una buena medida, sin embargo es posible que encontrándose preparadas todas las pruebas no sea posible su desahogo en una misma audiencia. No se menciona nada al respecto de las pruebas supervinientes, lo lógico sería, en caso de su existencia, presentarlas hasta antes de la audiencia de Ley, y en

estricto sentido éstas deberán encontrarse ya preparadas. De igual forma no se mencionan reglas para el desahogo de pruebas que habrán de diligenciarse fuera de la jurisdicción del juzgado, ni tampoco si será ampliado el término para su preparación y desahogo, lo que podría traer confusiones. En este caso lo más congruente es remitirnos a las reglas generales para el desahogo de las pruebas.

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Es importante señalar que prácticamente los alegatos se encuentran en deshuso por los litigantes, si estos los querían formular oralmente, cada una de las partes contaba con 30 minutos para formularlos, o en su caso se les otorgaban 3 días para presentarlos por escrito. La importancia de los alegatos radica en la ilustración que hagan las partes al Juez, de que pruebas acreditan la acción intentada o las excepciones opuestas, y cuales de estas resultan idóneas y crean animo de convicción.

"Artículo 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con lo recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se

embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adecuadas."

Como se mencionaba el juicio especial de desahucio quedó derogado, con ello, la hipótesis para la procedencia del mismo. Es decir, que el inquilino adeude dos o más rentas para pedir la desocupación. La diferencia es que ahora se otorgan 5 días para contestar la demanda acreditando estar al corriente en el pago de lo rentístico, lo que antes se hacía en 9 días. En la nueva legislación, ya no existe la procedencia de "desocupación" por la falta de pago de dos o más rentas, simplemente el pago de las rentas como una especie de pago de pesos, pidiéndose en caso de que no se acredite el pago, se embarguen bienes suficientes para cubrir las rentas adeudadas, esto se hará como una prestación más que podrá sea accesoria a la rescisión o terminación del contrato.

"Artículo 963. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento."

"Artículo 764. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva."

Sin embargo existen circunstancias que son de previo y especial pronunciamiento como lo son la incompetencia, nulidad de actuaciones, falta de personalidad, por señalar algunos, por lo que no tiene caso se agote el procedimiento si este se va a mandar a reponer en caso de nulidad, es decir, por existir una violación procesal, o el juez al final se declara incompetente, o alguno de los litigantes no tiene personalidad para actuar, por lo que estos se deberían de resolver antes de la sentencia definitiva. Puede ser en el mismo auto que haya de admitir las pruebas, sin que se suspenda el procedimiento, esto para evitar trabajo doble, pues una de las finalidades de las propuestas analizadas es imprimir celeridad a los procedimientos.

"Asimismo, en la presente iniciativa se propone que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación en la sentencia definitiva".(97)

"Artículo 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede se reserva su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento y..."

(97) Op Cit. Pág 2693.

El efecto de reservarse la tramitación de la apelación ya sea de una resolución o de un auto junto con la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva, trae como consecuencia que los aspectos de derecho que no se hayan apreciado debidamente, tales como en los autos admisorio de la demanda, de la contestación de la misma, o del que recibe el juicio a pruebas, de proceder la apelación se tenga que reconsiderar la situación alegada, repercutiendo directamente en el tiempo empleado en el juicio, no obstante que son violaciones que pueden alegarse en la apelación que se haga contra la sentencia. Lo más viable sería dar la tramitación correspondiente a la apelación en contra del auto impugnado sin interrumpirse o interferir en la secuencia del procedimiento, pues de resolverse antes de cerrada la instrucción y considerada la situación alegada en términos de los efectos concedidos, no repercutiría en la sentencia de fondo evitándose inclusive tener que apelar en contra de la sentencia definitiva.

"II. EN los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria."

La procedencia de la apelación extraordinaria es contra actos eminentemente violatorios de garantía de audiencia, es decir, por violaciones en el emplazamiento, por haberse llevado a cabo diligencias judiciales con incapaces. Dicho recurso se debe interponer contra la notificación de la sentencia. Las violaciones bien pueden ser combatidas en el juicio constitucional mediante el amparo indirecto, motivo por el cual se deroga en el juicio de arrendamiento la contemplación de la apelación extraordinaria para evitar se promueva primero el recurso, y contra la resolución de éste, el juicio de amparo con el efecto restituir al gobernado la garantía transgredida.

"Artículo 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo."

Es decir, no se suspenderá la ejecución de la sentencia, y por la manera impositiva en que está redactado este artículo, aún si fuera apelada la sentencia, no se suspenderá la ejecución de la misma, a menos que se otorge fianza conforme las reglas dispuestas en el artículo 699 de el Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal, lo que garantiza el pago de interese y la

indemnización del pago por daños y perjuicios ocasionados al vencedor del juicio en caso no conseguir lo solicitado el recurrente, evitando las malas prácticas procesales por parte de éste.

3.3 ANALISIS CRITICO Y COMPARATIVO DE LAS REFORMAS DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

"La tercera parte de la iniciativa se refiere a la propuesta de reformar al artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para suprimir la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en la materia del arrendamiento inmobiliario de casas-habitación en el Distrito Federal. El propósito de dicha reforma responde a la necesidad de una expedita resolución de las controversias en la materia, de evitar la duplicidad de instancias y la de dejar al órgano jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversia".(98)

"Artículo Tercero. Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para quedar como sigue:

"Artículo 73. Los actos relacionados con

inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa-habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

El problema que se presentaba con la Procuraduría Federal del Consumidor, era que como autoridad administrativa, pretendía invadir el ámbito jurisdiccional del Juez de Arrendamiento, es decir, en caso de que el inquilino ocurriera a esa Procuraduría por existir controversia con el arrendador, se iniciaba el juicio arbitral correspondiente y una vez resolviéndose el mismo, se pretendía que la fecha en que acudía el arrendatario fuera tomada como punto de partida para la interrupción de la prescripción de la acción que bien pudo hacerse valer ante el Juez competente. Lo anterior era evidentemente improcedente e iba en contra del inquilino ocasionándole perjuicios, un ejemplo concreto lo es, si se solicitaba por parte del

(98) Op Cit. Pág 2693

inquilino prórroga de contrato y si no se llegaba a ningún acuerdo entre las partes y fenecía el término del contrato, se encontraba prescrita ya su acción para hacerla valer ante el Juez de Arrendamiento. El juicio arbitral era notoriamente improcedente pues la Procuraduría es una autoridad administrativa distinta a la judicial. Si las partes se comprometían mediante convenio ante dicha Procuraduría, estas podían acudir al Juez de Arrendamiento para pedir cumplimiento del mismo, pues este se elevaba a la categoría de sentencia ejecutoriada. Otro aspecto lo era que dicha autoridad no cuenta con la facultad de hacer cumplir sus resoluciones, sólo imponía multas. Para evitar la duplicidad de juicios y de autoridades aunque de distinta jurisdicción, se reformó para eliminar de la Procuraduría el conocimiento de dichas controversias, pues además La Procuraduría Federal del Consumidor, fue creada con la finalidad de atender las quejas de los consumidores de bienes y servicios, no así para resolver conflictos en materia de arrendamiento.

CAPITULO IV

ANALISIS DE LAS REFORMAS DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993

4.1. ANALISIS CRITICO DE LA EXPOSICION DE MOTIVOS.

Dado el impacto social causado por las reformas hechas al Código Civil del Distrito Federal, y al Código de Procedimientos Civiles del Distrito, principalmente, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, de nueva cuenta fue tema de la H. Cámara de Diputados el arrendamiento, pero en el periodo extraordinario de sesiones que dieron inicio el 16 de agosto de ese año, donde sustancialmente se acordó modificar los artículos transitorios del referido Decreto. En uso de la Palabra el Diputado Fernando Lerdo de Tejada Luna, se dirigió a la concurrencia en los siguientes términos:

"Quisiera iniciar diciendo que, sin lugar a dudas, la vivienda es uno de los grandes retos que tiene la nuestra nación y no sólo nuestra nación, también muchos países de diverso grado de desarrollo económico presentan esta problemática y yo diría que son contadas las naciones,

contadas con una mano, aquellos países que han podido dar respuesta de manera significativa a la cuestión de la vivienda." (99)

Bueno, entonces no es un utópismo pensar que tiene solución el problema de la vivienda, pues es un alivio saber que existen civilizaciones, aunque sean pocas, que han proveído a sus habitantes de habitación, lo que es y debe ser una motivación para nuestro país y gobernantes para buscar los medios y opciones idóneas de abatir la demanda existente de vivienda y dejar de caer en el error que por años sea considerado al arrendamiento como satisfactor, sin rectificar ni recapacitar en la naturaleza jurídica del contrato.

"Y es que la vivienda, señores diputados, es una aspiración popular, un anhelo que corta a través de clases sociales o de diferencias de naturaleza, bien sean en sexo, raza, religión, porque la vivienda no es sólo el espacio físico donde vivimos biológicamente; no, la vivienda es también un lugar de convivencia familiar, es el lugar en donde se desarrollan las relaciones humanas en sus primeros encuentros y ahí, donde se solidifican los lazos que nos unen

(99) 33ª Reforma. Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común, para toda la República en Materia Federal. septiembre 7, 1993. EXPOSICION DE MOTIVOS, Año II. No. 10. Pág. 808.

con nuestros seres más queridos y más cercanos.

Así vista, la vivienda tiene entonces una concepción amplia, una concepción global, una concepción social, una concepción estrechamente ligada y éste, precisamente, el carácter que nuestra Constitución le otorga a la vivienda, por eso la establece, en primer lugar como una garantía, como un derecho, como un derecho de todo mexicano. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, nos señala el artículo 49 constitucional, pero además la ubica en un lugar de este artículo 49, que resulta muy particular: la establece junto aquellos derechos que nos hablan que el hombre y la mujer son iguales. Esas disposiciones que señalan el derecho a decidir el número y espaciamiento de los hijos que la pareja quiera tener, a los derechos de salud que tiene toda persona y de los derechos de los niños a la satisfacción de sus necesidades y a su salud física y mental".(100)

De aquí, según la importancia de la vivienda se nos dan los elementos para definirla: Como el espacio físico donde vivir biológicamente, decidiendo la pareja el número y espaciamiento de los hijos, la
(100) Op cit. Pág 808

satisfacción de sus necesidades, salud física y mental, desarrollándose las relaciones humanas, solidificando los lazos que unen a los seres más queridos en la convivencia familiar.

"Y es precisamente este el contexto donde nuestra Constitución ha querido ubicar el derecho a la vivienda, la cuestión entonces está en establecer los métodos, los instrumentos, los apoyos que nos permitan hacer una realidad cotidiana de la vivienda para todas las familias mexicanas".(101)

Es obvio, que dentro de los métodos, instrumentos y de más que permitan concretar el derecho a la vivienda, se ha considerado al arrendamiento. Pero éste por su naturaleza jurídica se opone a la esencia de tan noble fin, tema medular de nuestro análisis, la motivación de nuestro estudio también nos las da la anterior definición, desprendiéndose que para estar en aptitud de la realización de dicho fin, se requiere de certidumbre, misma que se traduce en permanencia. De la relación contractual de arrendamiento, se crean derechos y obligaciones recíprocas para las partes, donde el arrendador transmitirá el uso o el uso y goce de la localidad, obligándose el arrendatario a pagar un precio

(101) Op Cit. Pág 808

cierto y en dinero; mientras se encuentre el inquilino en el uso de la localidad tendrá garantizada una habitación quien podrá hacerlo durante varios años, pero éste no genera ningún tipo de derecho sobre la propiedad, la certidumbre termina cuando fenece el contrato de arrendamiento, no habiendo permanencia por conducto de la utilización del arrendamiento. Además cabe señalar que la certidumbre se vera afectada en relación directa del aspecto remuneratorio, es decir, si se incrementa éste ya sea por circunstancias no previstas e inevitables, como lo son la inflación ocasionando aumento en el costo de la vida que por lógica repercutirá en el costo de la renta, siendo ajeno a sus intereses del arrendador si el inquilino cuenta con los recursos suficientes para soportar el incremento. El Inquilino tendrá la posibilidad o no de seguir ocupando la vivienda, y es en este rubro en que el Estado ha intervenido en forma paternalista. Creemos que se ha errado en la forma de actuar del Estado, pues no sólo a perjudicado al arrendador, sino que ha condicionado entre los inquilinos que se creara un concepto distinto de las obligaciones en el arrendamiento y de nacimiento de un derecho de propiedad emanado del uso, lo que diríamos el arraigamiento de una equivocada costumbre. Pensamos debió concentrarse en los medios de elevar los niveles de vida, crear condiciones que permitan el desarrollo de la economía, economía para financiar la construcción de viviendas.

"Y esta LV Legislatura ha actuado en consecuencia, ha entrado al análisis serio y profundo de los diversos problemas en materia de la vivienda que aqueja a nuestra sociedad"(102).

Existe una relación muy estrecha entre el contrato de arrendamiento de casa habitación y la vivienda, que en la práctica se ven conjugados, consecuentemente son tratados como si fueran un sólo problema, cuando ambos son problemas distintos. El contrato de arrendamiento trae aparejado los conflictos derivados de la reciprocidad de derechos y obligaciones de los contratantes, ya sea por hacer o dejar de hacer; y la vivienda la carencia de esta, problemas que se conjugan cuando al arrendamiento se destina para el uso de casa-habitación, cuando a ambos problemas se les debió haber tratado por separado. Es más si a la vivienda se le hubieran buscado otros perfiles en vez del arrendamiento, no hubiera sido necesario que se le hicieran todas estas modificaciones, sin embargo, es entendible la utilización de este contrato como las solución a la que se le pudiera hechar mano como la más inmediata.

(102) Op Cit. Pág 808

"Tal vez para algunos no haya sido suficiente ese trabajo y tienen razón, requerimos de un mayor esfuerzo para integrar las disposiciones en materia de vivienda, más sin embargo, hemos abordado el tema bajo distintas perspectivas y hemos legislado al respecto. ¿Como no hacerlo ante un reto de esa magnitud?"

¿Porqué, en reto de tal magnitud se precia de hacerse frente con el arrendamiento?

"Empezamos así, en primer lugar, en esta LV Legislatura, con la situación de las rentas congeladas. Hicimos un análisis de la situación actual; del impacto que estas tenían en el deterioro de la vivienda, de la situación de peligro de para los moradores y de la injusticia que significaba para quienes ocupándolas no podían mejorarlas y para sus dueños que tampoco podían obtener una ganancia adecuada de este bien.

Decidimos entonces por unanimidad de todas las fuerzas políticas, quitarla y para ello cambiamos un esquema secuenciado que no perjudicará a sus ocupantes, y sí por otro permitiera la renovación de los inmuebles. (103)"

(103) Op Cit. Pág 808 y 809

El decreto de congelación de rentas, perdió su objetivo cuando al terminar la segunda guerra mundial se estabilizó la economía, motivo por el que fue creado, por lo que no había razón para haberlo mantenido vigente tantos años. Mientras los arrendadores demandaban la disposición de sus inmuebles, los inquilinos la continuación en el uso de la vivienda, cayendose en un círculo viciado al querer resolver ambos en una misma línea, por lo que a la ley no se le daba un sentido real y de actualidad.

"En julio pasado, entramos al problema de al vivienda en arrendamiento; la falta de inversión en este rubro se ha traducido en una disminución de la vivienda en renta, lo que ha significado altos precios para los

inquilinos. Hay desestímulos para este sector que disminuye, no obstante una demanda creciente y si cómo todos sabemos, la población del Distrito Federal, el 42% de ésta, es menor de 24 años, podremos esperar en los próximos 15 años un incremento muy significativo de la demandada de la vivienda en nuestra ciudad, por lo tanto, este sector también deberá de jugar su parte en la satisfacción de las necesidades sociales.(104)"

(104) Op Cit. Pág. 809

Esto significa que tendrá que haber suficiente inversión para crear inmuebles destinados a la vivienda en arrendamiento que deberá absolver el impacto de el 42% de la población joven que se espera demanden una vivienda. Esto se traduce en la intención de soportar mediante el arrendamiento el problema de la vivienda, que por ser un asunto de orden público y de interés social quizá propicie que en algunos años se tenga que legislar y esto en vez de atenuar el conflicto arrendamiento-vivienda, se agravará. Pensamos que la manera en que se prevé un problema y las soluciones que se proponen para hacerle frente, es insuficiente no corta de raíz el problema, la misma historia lo confirma, es decir, en los últimos 40 años se ha reflejado la ineficacia de medidas como estas, pues se llevaron a cabo modificaciones en las leyes sustantivas y adjetivas del arrendamiento, prolongando el conflicto de arrendamiento-vivienda, insistimos, el arrendador demandaba la disposición del inmueble y el inquilino la continuación en el uso de la habitación. Con las reformas creemos que se solucione los problemas del arrendador con reglas más justas y juicios más rápidos, lo que permitirá disponga de sus inmuebles, más no estamos de acuerdo se resuelva el problema para quienes demandan una vivienda, aunque así se haga pensar será en beneficio de la misma, pues volveríamos a caer, aunque con un enfoque diferente, en el mismo ciclo viciado.

Advertimos que una verdadera solución podría ser evitar se siga concentrando población en el área metropolitana, descentralizar fuentes de trabajo, es decir, el factor producción repartiéndose equitativamente en otros Estados lo que permitiría atraer población, significando un mayor espacio para la vivienda, mejor repartida, con más oportunidades para su adquisición y abatiendo los costos de esta, consecuentemente se reduciría la demanda de arrendamientos para habitación, lo que significaría que dejaría de ser un recurrente a la falta de vivienda, repercutiendo directamente en el conflicto que hemos denominado arrendamiento-vivienda, disminuyendo a tal grado no sería necesario que al arrendamiento para casa-habitación siguiera impregnado de un sentido de justicia social en protección del inquilino, sino que se podría observar la naturaleza jurídica del arrendamiento.

"Todos los sectores, todos los partidos creo yo, coinciden que la legislación actual no es ni suficiente, ni adecuada para enfrentar este problema en la ciudad de México que se ha quedado rezagada y es necesario estimular el mercado; que los vicios que se presentan en la legislación actual, perjudican a todas las partes que intervienen en el arrendamiento.(105)"

FALLA DE ORIGEN

Ley que se encontraba viciada de paternalismo inquilinario, con la finalidad de garantizar la vivienda. vicio consecuente de la falta de soluciones viables a la demanda de vivienda, por lo que se utilizó paleativamente el arrendamiento de habitación.

"El propósito de las reformas de julio, fue precisamente el de abatir esa situación, el de establecer un sistema más equilibrado que beneficiaría a ambas partes, que por supuesto, significara un beneficio a los arrendadores, pero que sobre todo tuviese en cuenta los intereses de los inquilinos; esto es, una mayor oferta para cubrir de mejor manera la demanda de la vivienda."(106)

En efecto, existía un desequilibrio entre las partes contratantes del arrendamiento, que la misma ley permitió, ocasionado por el conflicto que denominamos vivienda-arrendamiento, mismo que se origina al descargar la demanda de vivienda sobre el arrendamiento, no en pro de ésta, sino en disimulo de una demanda social.

(105) Op Cit. Pág 809

(106) Idem.

"No fue ni es la finalidad de esta reforma de julio, la de tener un impacto negativo, por el contrario, seguimos creyendo que su impacto será positivo porque permitirá una satisfacción más adecuada a las necesidades de vivienda".

El impacto fue negativo a consecuencia de que la misma ley establecía prerrogativas en favor del inquilino usuario de habitación para garantizar la vivienda digna y decorosa. Pues de alguna forma la ley ha buscado proteger los intereses que tiene el inquilino de una vivienda, lo cual se observo con el decreto de congelación de rentas, cabe hacer notar que con antelación a este le preseden cinco más, debido a la crisis económica de la segunda guerra mundial; en 1985 se reformó el Código Civil para el Distrito Federal y se creó un apartado especial de Arrendamientos para Casa Habitación, disposiciones de orden público y de interés social que obligan estrictamente a su cumplimiento, por lo que cualquier acto que en contrario se encuentra viciado de nulidad absoluta; de igual forma se previó un apartado para resolver las controversias de arrendamiento para casa habitación. Tanta importancia se la ha dado históricamente al arrendamiento de casa habitación que hubo necesidad de crear juzgados especializados en la

FALLA DE ORIGEN

materia, en los que se conocen todo tipo de controversias relativos al arrendamiento de inmuebles. Por ser de primordial necesidad del individuo un lugar para establecerse, entendido así, sea modificado continuamente el arrendamiento en el rubro de casa habitación, queriendo darse por medio de este la posibilidad de una vivienda. Es el caso, que al quererle dar certidumbre y estabilidad a la vivienda en arrendamiento se ha afectado al arrendador, pues de ese sentir la ley permitió, aunque esta no fuera la intención, al inquilino abusar de sus prerrogativas, por lo que al suprimirlas cambia totalmente el esquema de una Ley parcial a una Ley que pretende tratar el arrendador y arrendatario en igualdad de condiciones, propiciando por lógica una actitud de repudio por parte del inquilino, ya sea responsable o irresponsable.

Se prometió que a la larga los cambios implantados traerían consigo beneficios, al ser atraídos los inversionistas para construir viviendas para arrendamiento, por lo que habrá mucha oferta y el precio de esta se abaratará. Con las medidas aplicadas, al arrendamiento se deja de suministrar dosis de una supuesta justicia social que emborrachaba a esta figura jurídica y la entorpecía.

"Las modificaciones que proponemos por lo tanto, se haría únicamente a los artículos transitorios del decreto publicado el 19 de julio pasado en el Diario Oficial de la Federación. En él, se diría que el decreto de reforma entrará en vigor el 19 de octubre de 1973, esto es, no se aplicara a los inmuebles en arrendamiento, hasta dentro de cinco años.

Sin embargo, si se aplicará a aquellos inmuebles que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

Primero, que sean inmuebles de nueva construcción, esto es inmuebles que se dediquen al arrendamiento de vivienda para habitación y así se construyeron desde su inicio.

Segundo, aquellos inmuebles que teniendo un uso distinto al de habitación actualmente, se dediquen al arrendamiento de vivienda mediante el cambio de uso y del suelo, y

Tercero. Aquellos inmuebles que no encontrándose arrendados al 19 de octubre de este año, se establezcan con el objeto de contar con nuevos espacios de vivienda. (107)"

Difícil resulta cambiar la mentalidad de los inquilinos acostumbrados a una situación jurídica cómoda, por lo que para suavizar las reacciones provocadas por las reformas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal De Protección al Consumidor, se decidió se aplazaran para los contratos de arrendamientos existentes a la fecha del 19 de octubre de 1993, hasta el 18 de octubre de 1998, concediendo un plazo de gracia de 5 años, es decir, queda como derecho positivo pero no vigente.

Son claros los casos en que el decreto no se aplicará, ahora analizaremos en que supuestos se concede e plazo de gracia de 5 años. Por principio de cuentas, todos los arrendamiento de casa habitación celebrados al 19 de octubre de 1993, se regirán por las disposiciones sustantivas y adjetivas establecidas antes de la reforma. Y esas mismas localidades que se encontraban arrendadas, podrán arrendarse nuevamente aplicandose las mismas disposiciones, siempre que se contraten antes del 19 de octubre de 1998, ya que en ninguna de las hipótesis advierte claramente este supuesto, es decir, en la regla Tercera, "de aquellos inmuebles no encontrándose arrendados al 19 de octubre de 1993, se

establezcan con el objeto de contar con nuevos espacios de vivienda", se deduce, que los que se encontraban arrendados no son nuevos espacios de vivienda y que ya se encontraban establecidos, por lo tanto, fenecido el término de estos contratos se podrán arrendar por las mismas partes y por el mismo destino, observando las mismas estipulaciones hasta antes del 19 de octubre de 1998, pues categóricamente se señala que será general la aplicación de las reformas aprobadas a la fecha señalada para su entrada en vigor.

"Solamente en estos tres casos, le sería aplicable la nueva legislación y la misma directriz se seguiría para los efectos procesales, esto es, los juicios y procedimientos judiciales se regirán por las nuevas normas sólo en los tres casos anteriores: nueva vivienda de construcción, vivienda que cambia de uso de suelo para dedicarse al arrendamiento y tercero, nuevos espacios de vivienda que anteriormente no se encontraban arrendados y que ahora entran al mercado con ese propósito.

Consideramos que estas disposiciones dan posibilidad para que nuevos inversionistas entren al mercado. Se envía un mensaje claro para quienes deseen incrementar la oferta de vivienda en renta. Asimismo, se establece un tiempo suficiente para que se equilibre la situación de la vivienda

a través de nuevas acciones y se protegen los intereses de los inquilinos durante un tiempo razonable para que se lleve la maduración adecuada de los proyectos"(108).

La maduración adecuada de ese proyecto, implica primero se creen nuevos espacios de vivienda para arrendamiento, para lo cual deberá resultar atractivo al inversionista no sólo las modificaciones hechas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, que buscan equilibrar jurídicamente las disposiciones entre el arrendador y el arrendatario atendiendo la naturaleza jurídica del contrato, sino que sea lo suficientemente atractivo para que no opten por otra manera de invertir su dinero. En base a esa premisa se espera surja el interés para crear nuevos espacios de vivienda para arrendamiento y se abarate el precio en relación a la oferta.

En segundo término, se tiene que modificar la idea deformada del arrendamiento por el inquilino de que tiene derecho a la vivienda y que por eso tiene mejor derecho que el arrendador a la posesión y a veces hasta a la propiedad, sino que es únicamente para su uso, sin que este uso genere derechos de transmisión del dominio. Todo esto depende que se cumpla el supuesto del factor inversión,

(108) *Op cit.* Pág 810

que contra lo que se pueda pensar de ser el salvador de los espacios de la vivienda, que bien es cierto resultarían beneficiados los demandantes de vivienda, el enriquecido será el propietario arrendador y no el patrimonio del inquilino, entonces si la tendencia es de justicia social se está errando en la medida de abatir la demanda de vivienda, pues existen otros mecanismos de urbanización, por ejemplo podría ser a través del crédito, que también es una forma de activar la economía.

"Para finalizar quisiera señalar, ¿resolvemos con esto el problema de la vivienda en términos del artículo 49 de nuestra Constitución como se mencionaba al inicio de mi intervención? No, no creemos que así sea, pero sin embargo, estamos ciertos de que habremos dado un paso importante en la dirección correcta" (109) .

Dirección correcta para el contrato de arrendamiento, al quitarle cargas que lo entorpecían como contrato y la realización del mismo, dirección correcta si al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** se le destina para el uso de habitación. Pero dudamos que sea la dirección correcta para espacios de vivienda, si la más inmediata pero pensamos no se la mejor opción viable de rentabilidad social.

... "Sin embargo, en los días siguientes a aquél en el que apareciera publicado el decreto de reformas en comento, se presentaron declaraciones y actitudes, provenientes de los más diversos sectores, que denotan una legítima preocupación respecto a la posibilidad de que al otorgarse un marco legal más equilibrado y sencillo, pero definitivamente menos proteccionista, se suscitarán abusos que hicieran nugatorios los derechos fundamentales del arrendatario y que, como consecuencia final, estimularán la presencia de desalojos y arbitrariedades" (110).

Precisamente las reacciones desatadas motivaron al re-estudio y consideración de las reformas, pues se comprendió que difícilmente se asimilaría por los inquilinos las nuevas disposiciones ello por el concepto erróneo del arrendamiento para habitación y por un marco jurídico que mutaba a la naturaleza jurídica de éste contrato, al cambiar el panorama provocó preocupación y desconcierto. En razón de esto, se otorga en plazo de 5 años para aplicación de las reformas y no darle un efecto retroactivo a la ley en perjuicio de sus intereses.

(110) Op Cit. Pág 811

"Existen, en consecuencia, razones válidas para plantear algunas modificaciones a los artículos transitorios del decreto de reformas al que hemos hecho referencia, a fin de precisar el alcance de las modificaciones aprobadas, dejar bien claro que el propósito de las reformas, es incentivar el surgimiento de nuevos espacios de vivienda a bajo costo y asegurar que no se vulneren los intereses, ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes actualmente tienen el carácter de inquilinos .

Así, en congruencia con el ofrecimiento planteado en su oportunidad por el Ejecutivo Federal y con los planteamientos recibidos de parte de diversas agrupaciones sociales de la Ciudad de México, se propone que las nuevas disposiciones no resulten aplicables a las relaciones contractuales que se verifiquen respecto de inmuebles que actualmente se encuentran arrendados, sino hasta el 19 de octubre de 1998. Se estima que en un lapso de cinco años, el efectos de las reformas permitirá a los actuales inquilinos ser sujetos de nuevas disposiciones normativas bajo un esquema de mayor oferta y menor costo.

Al respecto se ha considerado necesario exceptuar el ámbito de validez de las nuevas normas de

aquellos inmuebles actualmente arrendados para casa habitación y prever su inmediata aplicación exclusivamente para aquellos casos de viviendas que recién se incorporen al mercado inquilinario. El propósito fundamentalmente de estas reformas será, entonces, subrayar que aquellas relaciones contractuales que se verifiquen con posterioridad a la iniciación de vigencia del primer decreto, respecto de inmuebles que no hubieren estado en arrendamiento al entrar este en vigor, serán las destinatarias del nuevo esquema legal y que el mismo no deberá aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna" (111).

Para finalizar nuestro estudio, debemos dejar claro que la entrada en vigor del decreto que reforma y adiciona al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, es en razón de dar un margen considerable para que el factor inversión en el rubro de la construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento cobre realmente fuerza y que las condiciones de la economía sean favorables, y en este primer supuesto exista una mayor oferta de arrendamiento para habitación y en consecuencia a menor costo. La otra de las razones es que al verse afectado los intereses de los inquilinos usuarios de casa habitación, figura tutelada por el artículo 49 constitucional, de orden

(111) Op Cit. Pág. 811

público y de interés social, no podía darse efecto retroactivo a la ley en perjuicio de ese interés, pues así se establece en el artículo 14 de nuestra Carta Magna, por ser garantías de Legalidad y Seguridad Jurídica.

CONCLUSIONES

Invariablemente el contrato de arrendamiento para casa habitación es y ha sido la solución a corto plazo para el problema de la vivienda, y pensamos que es así, por la disponibilidad casi inmediata que tiene el solicitante de la vivienda del uso de la habitación. Estos síntomas nos conllevan a concluir que, mientras no estén dadas condiciones económicas óptimas y la línea política de satisfactores para la vivienda no se modifique, se seguirá utilizando como una válvula de escape el contrato de arrendamiento para casa habitación.

No sólo debe buscarse garantizar el derecho a la vivienda mediante el arrendamiento para casa habitación, sino que debe también buscarse seguridad de permanencia de la vivienda, perfil que ese contrato no cumple dado que la transferencia del uso se realiza en un plazo de determinado vencimiento y al término de éste, se deja de tener derecho para la ocupación de la casa-habitación. Por ese motivo, el marco legal dejó de ser

un instrumento legal para transformarse en instrumento de utilización para el arrendamiento de habitación que perjudicaba la propiedad del arrendador, debido a la conveniencia de la fácil utilización de este contrato lo que a su vez ha obligado al legislador ir adecuándolo a las situaciones sociales y económicas cambiantes, propiciando mutaciones en la naturaleza del mismo que provocaba su disfunción.

Concluimos que las reformas que analizamos, obedecen al mismo tiempo a una teoría económica, cuya premisa es que, al equilibrarse jurídicamente las reglas del arrendamiento, se activará la inversión para la construcción de espacios en arrendamiento de habitación, surgiendo mayor oferta o la suficiente para que el precio del arrendamiento disminuya.

Es necesario reconocer que el contrato de arrendamiento para casa habitación, se ha venido utilizando en disimulo de la demanda social de la vivienda por sobradas razones, pero pensamos que un Estado y su sociedad en constante evolución deben aspirar a que cada familia posea como parte su patrimonio una vivienda, pues es

esa la aspiración popular, el anhelo individual, el espíritu del derecho natural, y así lo fundamenta el artículo 49 constitucional.

Dentro del tema en estudio, encontramos de los más variados criterios de los cuales dominan dos corrientes principales: una de ellas la hemos tratado ampliamente en la presente tesis, la corriente opuesta considera que el arrendamiento cumple con la expectativa de la vivienda, pero analizamos que la economía familiar debe ser lo suficientemente olgada para que permita asegurar la habitación arrendada, de tal forma que al jefe de la familia, le de lo mismo arrendar que comprar, panorama que sin embargo, no corresponde a la realidad.

No se ha tratado al problema del arrendamiento-vivienda con la seriedad debida, pues la naturaleza de ambos se ha deprimido; el contrato de arrendamiento se ha forzado e inclusive, se ha llegado a su deformación y en el caso de la vivienda no ha encontrado permanencia en esa figura, pues no genera derechos de propiedad, no se traslada el dominio y en consecuentemente ha

surgido un fenómeno social al observar el inquilino la conducta de un nómada urbano. Aunque precisamente con las últimas reformas se pretenda erradicar o aminorar el conflicto de arrendamiento-vivienda, mediante una solución basada en la teoría de la oferta y la demanda, mientras tanto se completa esa parte del proyecto, entra en función la parte inmediata que consiste en aplicar la nueva regulación para los nuevos espacios de arrendamiento que se hayan contratado, lo que permitirá se resuelvan las controversias en esa materia en tiempos relativamente cortos a costa de algunos desaciertos procesales.

Es de concluirse que, la premura por hacer cambios no sólo sustantivos sino adjetivos en la Ley, ha provocado a los legisladores forzar los procedimientos para que estos arrojen resultados en breve. Pensamos que no era necesario sacrificar algunos de los elementos esenciales del procedimiento que enumera el artículo 159 de la Ley de Amparo, tal es el caso de su fracción III, que a su letra reza: *"Cuando no se reciban las pruebas que legalmente haya ofrecido, o cuando no se reciban conforme a la ley"*. Toda prueba que se encuentre reconocida por la ley, tal como lo es

la prueba pericial deberá recibirse en el procedimiento, ocasionando agravios el hecho de que dicha prueba se reciba sólo en el incidente de liquidación y esto para calcular el monto de mejoras o reparaciones, y con que prueba que resulte idónea por su naturaleza servirá dentro del procedimiento para acreditar extremos tales como mejoras de importancia, reparaciones, uso excesivo e inclusive, abuso del arrendamiento, daños por negligencia del arrendatario o sus familiares, responsabilidad en caso de incendios, vicios en la construcción del inmueble, y estos por señalar algunos ejemplos, si atendemos que se requiere de conocimientos técnicos de los cuales sólo un perito en la materia domina, por lo que los abogados inclusive, los jueces tienen limitados tales conocimientos. Es un hecho que debe probarse dentro del procedimiento y en cambio en la ejecución de la sentencia ya se obtuvo la condena y es el efecto de la cuantificación. Si bien entendemos que esta medida fue tomada debido al abuso de la utilización de los litigantes de esta prueba durante el juicio, hubiera resultado más prudente adoptar otro tipo de medidas, tales como que a la parte que no justifique haber ofrecido dicha prueba o que se hacía necesario, así como el que se desista de la misma sin acreditar que sobrevenga la ociosidad de la prueba, se le

imponga una multa por abuso del derecho, o según el caso, se le condene a gastos y costas. Creemos que de esta manera hubiese sido más inteligente que el hecho de privar en el procedimiento a los litigantes de una prueba pericial que a veces se hace indispensable.

Las reformas proponen un trato jurídico más justo entre las partes derogando algunas de las prerrogativas concedidas a los inquilinos usuarios de la habitación, provocó un impacto social, el cual observamos se debió a que la misma ley permitió se malacostumbrara al contratante del arrendamiento, para lo cual existe una razón de interés social, la protección de el derecho a la vivienda. Es por ello que surgieron de los distintos sectores de la población todo tipo de reacciones debido principalmente a la incertidumbre de los arrendatarios por la aplicación de una nueva normatividad.

Debemos considerar que las reformas realizadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Fuero Común en el Distrito Federal y para el Fuero Federal en toda la República, son una medida eficaz, pero no la más acertada. Es eficaz la forma en que se plantea

prevenir y resolver los conflictos suscitados entre las partes contratantes, pero no es acertado arrojar la carga de la demanda social del derecho a la vivienda digna y decorosa sobre el contrato de arrendamiento, disimulando soluciones viables. Es por ello que el contrato de arrendamiento para casa habitación, debe considerarse como el trampolín y no como un soporte para la vivienda.

En el estudio que nos ocupa no podemos pasar por alto la crisis económica actual, la subvaluación del peso frente al tipo cambio internacional, ha ocasionado la contracción de las inversiones y dentro de éstas, el de la construcción de nuevos espacios para arrendamiento, peligrando severamente la realización del proyecto de inversión esperada en este rubro, lo que ocasionaría que para la fecha de entrada en vigor las reformas exista el temor fundado de los inquilinos de ver lesionados sus intereses al no existir la oferta de arrendamientos calculados y con esto se encarezca el costo de los mismos. A este respecto, los sectores públicos y privados han permanecido en un silencio preocupante por el método empleado, de no mejorar las condiciones. Sentimos, sin embargo, que existe la posibilidad de ser abortada la propuesta inicial de un margen

considerado de 5 años para la aplicación de la legislación propuesta, viéndose la necesidad de ampliar el plazo, pues de no registrarse una disminución en el costo de los arrendamientos de quienes solicitan una vivienda arrendada, se verán lesionadas seriamente las finanzas familiares.

Por ello nos hemos propuesto a lo largo de este estudio, analizar la inconveniencia de utilizar el arrendamiento para casa habitación como satisfactor de la vivienda, no el hecho de que el simple uso no la satisfaga, sino las limitaciones de este contrato frente a una demanda social como lo es la vivienda digna y decorosa, por lo tanto creemos que ha sido infructuoso el esfuerzo de los legisladores de garantizar mediante el arrendamiento el derecho a una vivienda digna y decorosa, derecho de orden público y de interés social, como también es de orden público e interés social, el derecho a la propiedad del arrendador, misma que se ha visto afectada depreciándose el valor de los inmuebles al ser sometidos al fenómeno social de divergencia de intereses del arrendador y el inquilino.

Podemos simular que los juicios de arrendamiento en muchas veces se cargaban de impurezas ocasionando se asperara su fluidez, por lo que el fin principal de la nueva reglamentación tanto sustantiva como adjetiva, busca se propicie la drenación de estos, con lo que se espera mejore la impartición de la justicia en el sentido que se haga pronta y expedita, trayendo como consecuencia, se aminoren los gastos erogados por las partes en el proceso. Este, estimamos, es el aspecto activo o positivo de las reformas.

El aspecto pasivo o negativo, lo implica en que no se busca una solución congruente al problema de vivienda, congruente en el sentido del espíritu mismo de la vivienda, pues re incidimos que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO destinado al uso de casa habitación, sólo puede ser considerado como un trampolín, más no como un soporte de carga dada su especial naturaleza.

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

GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil, sexta edición, Porrúa, México, 1983.

GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, cuadragésimotercera edición, Porrúa, México, 1992.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, séptima edición, corregida y aumentada, Porrúa, México, 1990.

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones del Derecho Privado, sexta edición, Ariel, México, 1988.

MARGADANT, Guillermo Floris. Derecho Privado Romano, decimacuarta edición, Esfinge, México, 1981.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, decimonovena edición, Porrúa, México, 1990.

PETIT, Eugene. Derecho Romano, segunda edición, Porrúa, México, 1985.

HOJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos, volumen I, quinta edición, Porrúa, México, 1985.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles, quinta edición, Porrúa, México, 1980.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles, tercera edición, México, 1989.

L E G I S L A C I O N

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, edición hasta el mes de mayo de 1994, Sista, México.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, edición hasta el mes de noviembre de 1994, Sista, México.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, edición hasta el mes de noviembre de 1994, Sista, México.

O T R A S F U E N T E S

Exposición de Motivos, 32ª reforma, Cámara de Diputados, año II, Núm 31, julio 8 de 1993.

Exposición de Motivos, 33ª reforma, Cámara de Diputados, año II, Núm 10, septiembre 7 de 1993.

Diario Oficial de la Federación, 21 de julio 1993.

Diario Oficial de la Federación, 23 de septiembre 1993.

LOY GRECIAN, J. Antonio. Los Decretos de Congelación de Rentas. Revista Jurídica Nuevas Generaciones de Abogados, año 4, Núm. 40, 12 de agosto de 1950, México.