

301809



**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

**ESCUELA DE DERECHO**

**Con Estudios Incorporados a la Universidad  
Nacional Autónoma de México**

79  
2ej

**GENESIS, DESARROLLO Y PROSPECTIVA  
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
EN MEXICO DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**  
Que para obtener el Título de:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P r e s e n t a :**  
**MARICARMEN PRIETO LEE**



**FALLA DE ORIGEN**

México, D. F.

1995



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA LA APROBACION E IMPRESION DE TESIS (INDIVIDUAL)

CAMPUS SAN RAFAEL \*3018\*

DIRECTOR GENERAL DE INCORPORACION Y  
REVALIDACION DE ESTUDIOS DE LA U.N.A.M.  
P R E S E N T E.

*Clm*

PRIETO LEE MARICARMEN  
APELLIDO PATERNO MATERNO NOMBRE(S)

NUMERO DE INCORPORACION (UNAM) 81900214-3

ALUMNO DE LA LICENCIATURA DERECHO

SOLICITA LA AUTORIZACION DE IMPRESION DE TESIS TITULADA GENESIS, DESARROLLO  
Y PROSPECTIVA DEL FENOMENO INMOBILIARIO EN MEXICO DISTRITO FEDERAL

DEL AREA DEFENSA CIVIL

México, D.F., a 21 de JULIO de 1992

OTORGO EL VOTO APROBATORIO  
Y CONFORMIDAD PARA ASISTIR  
COMO SINODAL AL EXAMEN --  
PROFESIONAL

*MARICARMEN PRIETO LEE*  
PRIETO LEE MARICARMEN  
FIRMA DEL SOLICITANTE

Vo. Bo.

~~LIC. JORGE ESTUCELLO AMADOR~~  
DIRECTOR DE TESIS

*JESUS VORA LANDIZABAL*  
REVISOR DE TESIS

*JORGE ESTUCELLO AMADOR*  
DIRECTOR DE LA CARRERA

SE HACE CONSTAR LA APROBACION DE LA TESIS OBJETO DE  
ESTA SOLICITUD, Y AUTORIZA SU IMPRESION.

México, D.F., a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO  
.....  
ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD  
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

GENESIS, DESARROLLO Y PROSPECTIVA DEL ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO EN MEXICO DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

M A R I C A R M E N P R I E T O L E E

PRIMER REVISOR

SEGUNDO REVISOR

LIC. JORGE ESTUDILLO AMADOR

LIC. JESUS MORA LARDIZABAL

Mexico D.F.

1995

DIOS ES MI PADRE, MI GUIA Y MI CAMINO  
Y GRACIAS A SU LUZ BENDITA, CONCLUI  
MI ANORADA CARRERA. BENDITO SEA EL  
SEÑOR.

AL LIC. ANDRES CRUZ MEJIA,  
A QUIEN ADMIRO Y RESPETO,  
AGRADECIENDOLE SU APOYO, Y  
QUIEN HA SIDO UN EJEMPLO  
DE SUPERACION Y HONESTIDAD  
CONSTANTE EN MI VIDA  
PROFESIONAL.

A MI MARAVILLOSA MADRE SOCORRO LEE,  
POR EL CARISO, COMPRENSION Y APOYO QUE  
ME HA BRINDADO EN TODOS LOS MOMENTOS  
DE MI VIDA.

A MI PADRE PABLO PRIETO, CUYO  
EJEMPLO DE HONESTIDAD Y AMOR  
ALIMENTA MI CORAZON, INVITANDOME  
A SER CADA DIA MEJOR Y A QUIEN  
DEDICO CON CARISO ESTE TRABAJO.

A MI HERMANO GUILLERMO PRIETO,  
COMO TESTIMONIO DEL CARISO QUE  
ME INSPIRA Y DE LO ORGULLOSA  
QUE ME SIENTO DE EL.

A MIS FAMILIARES QUE CON EL  
CARIÑO QUE ME HAN BRINDADO  
ME HAN IMPULSADO A  
SUPERARME. Y EN ESPECIAL A  
MI QUERIDA PRIMA ALMA NOVA,  
QUIEN SIEMPRE VIVIRÁ EN MI  
CORAZÓN.

AL INGENIERO JOEL RAMIREZ, A  
QUIEN AGRADEZCO SU CONFIANZA,  
MOTIVACIÓN Y APOYO EN TODOS  
LOS MOMENTOS DE MI CARRERA Y  
A QUIEN CON CARÍO LE DEDICO  
LA PRESENTE TESIS.

A TODOS Y CADA UNO DE MIS  
MAESTROS Y COMPAREROS DE  
MI AMADA UNIVERSIDAD.

DEDICO MI TESIS A LA MEMORIA  
DE MIS ABUELITOS CARMEN  
RODIZ Y VICENTE PRIETO,  
QUIENES SIEMPRE VIVIRAN EN  
MIS RECUERDOS.

A LA LIC. ROSARIO ORTIZ, Y A LA  
LIC. ROCIO DE LA FUENTE CON  
QUIENES SIEMPRE HE CONTADO EN  
TODOS LOS MOMENTOS DE MI VIDA.  
CON EL RESPETO Y AFECTO QUE ME  
MERECE LES DEDICO LA PRESENTE  
TESIS.

A MIS AMIGAS MELINA MOISEN  
Y SILVIA SUSANO QUE  
SIEMPRE ME APOYARON EN LA  
CULMINACION DE ESTA  
ANHELADA META. GRACIAS.



AL LIC. JESUS MORA LARDIZABAL,  
A QUIEN LE AGRADEZCO SU APOYO  
PARA LA REALIZACION DEL  
PRESENTE TRABAJO.

AL LIC. ROBERTO CASTILLO  
BERNAL, A QUIEN LE  
AGRADEZCO, QUE CON SUS  
CONOCIMIENTOS ME ENCAUSA  
RA Y MOTIVARA A LA  
REALIZACION DEL PRESENTE  
TRABAJO.



GENESIS, DESARROLLO Y PROSPECTIVA  
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN  
MEXICO DISTRITO FEDERAL

INDICE GENERAL

INTRODUCCION..... I

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.- ROMA.....	1
2.- ESPAÑA Y FRANCIA.....	8
3.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO.....	11
A).- CODIGO CIVIL DE OAXACA 1827-1828.....	12
B).- CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ 1849.....	15
C).- CODIGOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL DE 1870 Y DE 1884.....	16
D).- EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928..	22
4.- DECRETOS POSTERIORES AL CODIGO CIVIL DE 1928 RELATIVOS A LA PRORROGA Y CONGELACION DE RENTAS...25	
A).- DECRETO DE 10 DE JULIO DE 1942.....	26
B).- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1943.....	27
C).- DECRETO DE 5 DE FEBRERO DE 1945.....	28
D).- DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945.....	28
E).- DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946.....	29

F1.- DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947.....	29
G1.- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.....	30

## CAPITULO II

### ANALISIS DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL, COMPARADOS CON LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993

1.- CONCEPTO.....	37
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	37
3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	39
4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	42
5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	46
6.- EL SUBARRENDAMIENTO.....	59
7.- NATURALEZA JURIDICA.....	62
8.- FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.....	64
9.- EL DERECHO DEL ARRENDATARIO PARA SER PREFERIDO EN UN NUEVO ARRENDAMIENTO Y EL DERECHO DEL TANTO.....	74
10.- LA TACITA RECONDUCCION.....	75

## CAPITULO III

### ANALISIS A LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESTINADO A CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

1.- ASPECTOS SOCIALES.....	79
2.- ASPECTOS ECONOMICOS.....	84
3.- ASPECTOS POLITICOS.....	88
4.- ASPECTOS JURIDICOS.....	94

**CAPITULO IV**

**PROSPECTIVA Y CONSIDERACIONES ACERCA DE UNA ADECUADA  
LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS  
DESTINADAS A CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.**

1.- EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y EN MATERIA FEDERAL PARA TODA LA REPUBLICA.....	101
2.- EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	127
3.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.....	149
C O N C L U S I O N E S.....	151
B I B L I O G R A F I A.....	156

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

A lo largo de la historia, el hombre ha ubicado a la vivienda como un satisfactor de primera necesidad.

Lo anterior no parece tan lejano al pensamiento moderno, la casa-habitación es para el hombre un recinto inviolable, el hogar de la familia, un sitio íntimo; es por ello que el individuo ha buscado desde el principio de los tiempos, un lugar para establecerse y un sitio que le permita la privacidad frente a los demás.

En busca de ese lugar propio el hombre ha adquirido la vivienda mediante diversas formas de hecho y derecho, en las que se encuentran la compra de inmuebles, la donación, la sucesión y el arrendamiento, siendo este último precisamente la materia del presente trabajo, específicamente las disposiciones relativas al Distrito Federal contempladas en el Código Civil.

Dada la importancia que reviste el contrato de arrendamiento es preciso analizarlo a través de la historia, es así como encontramos los primeros antecedentes en Roma cuna del derecho para posteriormente trasladarnos a España y Francia, finalizando en México Independiente, donde el Código Civil del Estado de Oaxaca en 1827 - 1828, tiene las ideas iniciales respectivas al arrendamiento, para posteriormente estudiar el Código Civil del Estado de Veracruz 1869, el Código Civil de 1870 y 1884, hasta llegar al Código Civil -

de 1928 cuyos preceptos se ven afectados posteriormente por los decretos de los años cuarentas relativos a la prórroga y congelación de rentas.

A continuación se estudian los elementos del contrato de arrendamiento en general, con el fin de conocer las bases que rigen el funcionamiento del mismo, analizándolas a la par de las disposiciones del decreto del 21 de julio de 1993.

Pero no se podría analizar la situación jurídica del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa-habitación para el Distrito Federal, sin abocarnos al origen que causa la problemática de la escasez de vivienda. Procedemos a tal estudio desde cuatro puntos de vista: social, económico, político y jurídico.

Desde el punto de vista social se afirma que la explosión demográfica, así como la emigración del campo a la ciudad son factores primordiales de la crisis habitacional.

Desde el económico se advierte que el lento desarrollo tecnológico y el alto costo de la construcción para viviendas aunado a la recesión económica que atraviesa nuestro país son factores que agravan la crisis habitacional.

En lo Político, el tomar como bandera la protección excesiva al inquilino ha traído consigo retracción en la inversión del propietario en la vivienda para alquiler.

Finalmente, desde el ángulo jurídico se concluye -

que las disposiciones relativas al arrendamiento vigentes colocan en gran desventaja al arrendador quien al no encontrar en el estatuto jurídico una protección a la inversión que realiza destinando bienes de su patrimonio al arrendamiento inmobiliario de casa-habitación, desiste de tal propósito, para realizar negocios en que con menos riesgos pueda obtener ventajas mayores, con plena protección legal.

Dada la problemática de la vivienda en el Distrito Federal, que se agudiza en la segunda mitad del siglo XX, debido a las causas antes referidas, el Estado crea normas jurídicas con el fin de paliar o de resolver tal problemática. Así encontramos que el 7 de febrero de 1985, durante el gobierno del ex-presidente Miguel de la Madrid Hurtado, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto que reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento. El capítulo a que se refiere este decreto es el relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El decreto de 1985 resulto en verdad contrario al fin declarado por el legislador, ya que ubica en gran desventaja al arrendador, concediendo derechos excesivos al arrendatario, generandose una desigualdad, que en la practica convirtió al arrendador en la parte desprotegida, al restringir sustancialmente su derecho de propiedad sobre el

inmueble objeto del contrato. Lo anterior se lleva a cabo con el fin de aplicar una medida emergente a la crisis habitacional en el Distrito Federal, sin embargo las nuevas disposiciones solo generaron deficit en la oferta de la vivienda por la inseguridad que se le presenta al propietario, agravandose asi la problematica ya existente.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar desde el punto de vista juridico tales disposiciones, proponiendo lo que se considera adecuado.

Es importante señalar que el 21 de julio de 1993 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto que reforma al Código Civil para el Distrito Federal, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, reformas que a mi opinión resultan acertadas ya que retoman en gran parte las modificaciones que respecto al Código Civil se tienen contempladas en este trabajo así se eliminan entre otras, la obligación de rentar por un año una casa-habitación, las prorrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario; el tope en que se podría incrementar la renta; el procedimiento lento para hacerlo expedito; la formalización de ciertos contratos mediante escritura pública, la obligación de transcribir integros en los contratos las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento.



Además estas reformas determinan que cualquiera de las partes puede demandar la terminación anticipada del contrato y se introducen nuevas causales de rescisión, se suprime la notificación personal el auto que decreta la ejecución de la sentencia definitiva, se deroga el precepto que establece un plazo de 30 días a partir de haberse notificado personalmente el auto de ejecución para poder llevar a cabo el lanzamiento, se derogan los artículos relativos al juicio especial de desahucio, a fin de que las acciones correspondientes sean ejercidas en los juicios de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se establece que los autos y resoluciones apelables en este tipo de controversias sean resueltas conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva; se deroga la facultad a la Procuraduría General del Consumidor para conocer de los asuntos relativos al arrendamiento inmobiliario de casa-habitación en el Distrito Federal. Reformas que por su importancia se analizan en el presente trabajo.

Razones de orden político, provocaron que estas reformas no entraran en vigor en la fecha que originalmente se había previsto para tal efecto, y es así como el 23 de septiembre de 1993 se publica un nuevo Decreto Presidencial que amplía brutalmente la "vacatio legis", para el efecto de que las disposiciones del decreto en materia inquilinaria, publicadas el 21 de julio de 1993, entraran en vigor hasta el 19 de octubre de 1998; salvo las siguientes excepciones:

I.- Los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 es decir que su contrato sea posterior a esa fecha.

II.- Los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha pero que su uso sea distinto de la habitacional.

III.- Los inmuebles de nueva construcción, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Así mismo establece que los procedimientos y los juicios en trámite del 19 de octubre de 1993, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, anteriores a estas recientes modificaciones.

Consideramos como un retraso para la solución de la crisis habitacional la postergación de la vigencia de esta reforma, misma que tuvo lugar en virtud de la presión política ejercida por los arrendatarios quienes no comprendieron que realmente los derechos que se les habían otorgado eran excesivos y que la reforma del 21 de julio de 1993, en realidad constituía una medida para atacar el déficit en la vivienda.

Es importante destacar que a pesar de la - - - -

postergación de la vigencia del decreto del 21 de julio, los arrendamientos celebrados después del 19 de octubre de 1993 si se registran por las nuevas disposiciones. Lo que resulta benefico para resolver la problemática a la que antes nos referimos.

Finalmente, es pertinente puntualizar que mediante el presente trabajo se manifiesta lo desprotegido que se encuentra el arrendador en virtud de las disposiciones de 1985, misma que al ponerlo en grave desventaja frente al arrendatario lo perjudica económicamente de manera trascendental, ya que lo restringe en forma sustancial en su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del contrato, circunstancia que desanima la inversión en la vivienda de alquiler y que por lo tanto agrava la crisis habitacional ya existente.



## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS

- 1.- ROMA
- 2.- ESPAÑA Y FRANCIA
- 3.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO
  - A).- CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827-1828
  - B).- CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ 1869
  - C).- CODIGOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL DE 1870 Y 1884
  - D).- EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928
- 4.- DECRETOS POSTERIORES AL CODIGO CIVIL DE 1928, RELATIVOS A LA PRORROGA Y CONGELACION DE RENTAS
  - A).- DECRETO DE 10 DE JULIO DE 1942
  - B).- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1945
  - C).- DECRETO DE 5 DE FEBRERO DE 1945
  - D).- DECRETO DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945
  - E).- DECRETOS DE 6 DE FEBRERO DE 1946
  - F).- DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947
  - G).- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1946

## CAPITULO I

### " ANTECEDENTES HISTÓRICOS "

#### 1) R O M A

En la antigua Roma el arrendamiento se conocia como LOCATIO CONDUCTIO RERUM, y se encontraba inmerso en una figura llamada LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM referente al contrato de trabajo y la LOCATIO CONDUCTIO OPERIS conocido como contrato de obra. Las notas características de la Locatio Conductio eran la de proporcionar temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

Así tenemos como en el Derecho Romano Clásico Imperial, se conceptuaba al arrendamiento como "un contrato por el cual el locator 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".

(1)

Desprendemos de esta definición que el objeto en el contrato eran los bienes no consumibles, lo cual se explica dado el carácter temporal; el precio debía consistir en dinero y estar además determinado ser razonable y serio.

Es así, como el maestro Eugenio Petít, al hablarnos de la estructura del arrendamiento en el derecho romano nos hace el siguiente comentario:

(1) Las Notas Bibliográficas se encuentran al final del capítulo.

El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces.

Otra manera de conceptualizar en la antigua Roma el Contrato de Arrendamiento es la siguiente forma "La locación (Locatio conductio) es un contrato por medio del cual una persona, locador (locator), se obliga a entregar a otra llamada locatario (conductor) el uso o el disfrute de una cosa determinada, o la prestación de ciertos servicios, mediante el pago de un precio denominado generalmente alquiler (merces)" (2)

Los romanos consideraban que el arrendamiento tenía como elementos esenciales los siguientes:

- Es un contrato consensual.
- Es un contrato bilateral que produce la venta de derechos y obligaciones de correspondencia mutua a cargo de ambas partes.
- El pago o (merces).

En el derecho romano existían dos clasificaciones fundamentales con respecto al arrendamiento, las cuales son: Arrendamiento de cosas; Arrendamiento de servicios.

Arrendamiento de Cosas; el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, ya sea mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, las servidumbres

prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno al que pertenecen, esto considerando que si bien es cierto que lo accesorio sigue siempre la suerte de lo principal tambien lo es que el objeto del arrendamiento será el aspecto principal del contrato, aunque este traiga aparejadas consecuencias accesorias.

Tambien debemos exceptuar del objeto del arrendamiento las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos.

El precio del alquiler debe ser cierto; debe consistir en dinero, si por el uso o disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración diversa al dinero estaremos ante la presencia de un contrato innominado. Sin embargo cuando se trata del arrendamiento de un fondo de tierra, la renta podía ser fijada en especie, supuesto en el que se caía cuando la renta consistía en una parte alicuota de la cosecha, situación en la cual al arrendatario se le consideraba como un colono parciario.

El arrendamiento de cosas se consideraba el mas importante en la antigua Roma.

Arrendamiento de Servicios; en la locatio conductio hay una clasificación que es la locatio conductio operarum es la locación de servicios; y la locatio conductio operis que es la locación de obra.

En la locatio conductio operarum; lo que las partes tenían en cuenta es la prestación de la opera, es decir la

actividad o prestación de servicios del locator, que se calcula en espacios regulares de tiempo.

En la locatio conductio operis; se contrata en función de la prestación del opus, es decir la obra, el resultado del trabajo del locator, con prescindencia del tiempo que insuma su relación al término de la obra.

En cuanto a la locatio conductio operarum; no tuvo gran relevancia que tendría después en el derecho moderno, la poca importancia que tuvo este contrato en Roma se debió en mucho a la existencia de mano de obra esclava, que cubría las necesidades normales.

#### A) Obligaciones del Arrendador

El arrendador debe ofrecer al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la vigencia del contrato de arrendamiento. El arrendatario tiene derecho a usar de la cosa y recoger los frutos que solo adquiere como el usufructuario aunque su situación es comparable a la del usufructuario por las ventajas que obtiene del objeto arrendado, se distingue de ella en que el arrendador está personalmente obligado a propiciarle el disfrute del objeto del contrato, mientras que el propietario no tiene con el usufructuario ninguna obligación, debiendo únicamente no oponer obstáculo a su disfrute. El motivo de esta diferencia es que el arrendatario tiene un derecho de crédito contra el arrendador y el usufructuario un derecho real sobre la cosa.



Para llevar a cabo por parte del arrendatario la disposicion del goce de la cosa arrendada, el arrendador debe entregarla al arrendatario.

En el caso de venta el arrendatario que no tiene derecho real oponible a los terceros puede ser expulsado por el adquirente, a menos que exista una clausula contraria en el contrato de compraventa, pero tiene derecho a reclamar al arrendador daños e intereses provenientes de tal situacion.

El arrendador debe garantizar al arrendatario por razon de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada. "El arrendador es responsable no unicamente de su dolo, sino tambien de toda falta, pues esta interesado en el contrato. Pero no responde de los casos fortuitos.

#### B) Obligaciones del Arrendatario

"El arrendatario debe pagar el precio convenido, "merces", y debe, como el comprador, transferir su propiedad al arrendador. Pero la "merces" no consiste en un precio unico, pagadero en una sola vez para toda la duracion del arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periodicas, cada una de las cuales, llamada "pension" solo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la "merces" es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho

imposible sin culpa suya. Por consiguiente cuando el colono de un fondo rural ha hecho mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor tiene derecho a una reducción del alquiler del año, salvo compensación con los años siguientes, si dan un excedente de cosechas.

El arrendatario está, además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar de la cosa como un diligente padre de familia. Esta obligación resulta para él del contrato en el que está interesado; no es, pues necesario que de caución de disfrutarlo como un buen padre de familia, como debe hacerlo el usufructuario.

"El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él, la acción locati" (3)

### C) La Enfiteusis

En la práctica, los romanos crearon una figura mediante la cual el municipio concedía a perpetuidad y mediante una renta anual el disfrute de un terreno a una persona.

La anterior situación, en la época clásica, creó confusión entre los jurisconsultos por no saber si se trataba de venta (concesión perpetua por un precio único) o arrendamiento (concesión por tiempo limitado mediante una

renta periódica), duda que revestía importancia desde el punto de vista de los riesgos, ya que en el primer caso, estos corren a cargo del comprador, mientras que en el segundo a cargo del arrendador, postura última que fue la más aceptada en esos tiempos.

En virtud de la confusión se decidió que tal contrato, ya que también se celebraba entre particulares, no se denominará ni como venta ni como arrendamiento, sino como un contrato especial denominado enfiteusis, en el cual las partes pactarían lo relativo a los riesgos, y a falta de convenio la pérdida total se soportaría por el propietario, mientras que la parcial por el enfiteuta.

#### D) Extinción del Arrendamiento

"El arrendamiento está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada. Este contrato, por lo tanto tiene necesariamente una duración limitada. Cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero las que han nacido y no han sido aun ejecutadas, subsisten, aunque hayan nacido de un contrato temporal, y solo se extinguen por los modos de extinción que consagra el derecho civil". (4)

Las causas que le ponen fin al arrendamiento en el Derecho Romano:

- I- La expiración del tiempo convenido.
- II- La pérdida de la cosa arrendada.

III- El mutuo disentimiento.

IV- La anulación obtenida por el arrendador.

## 2) ESPAÑA Y FRANCIA.

La tradición romana marco su influencia en gran parte de las legislaciones, sin ser la excepción España que conservaba un tinte totalmente influenciado del Derecho Civil Romano, clasificando aún el contrato de arrendamiento, tanto para cosas como para la prestación de un servicio o trabajo.

Aunque el Código Civil Español no define genéricamente al arrendamiento si no que solamente señala las diversas formas del mismo, establece en el artículo 1534 que: "en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

El maestro Joaquín Escriche nos habla al respecto del contrato de arrendamiento Español, en los siguientes términos: "El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga de dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio, el uso y disfrute de una cosa o de su trabajo". (5)

Clasificandolo de la siguiente manera; el arrendamiento de cosas, que es un contrato por el cual se obliga una de las partes a dar o ceder a la otra el uso de alguna otra cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio.

El arrendamiento de trabajo personal: que es un contrato por el cual se obliga una de las partes a hacer una cosa o prestar un servicio a la otra parte mediante cierto precio.

Por lo que respecta al arrendamiento de trabajo personal era conocido con el nombre alquiler locacion, logamiento o alojamiento, ajuste concierto; y así el que se obliga a prestar a otro su trabajo, su industria su servicio, las obras de sus brazos no se dice que se arrienda sino que se alquila, que se loga, que se ajusta, que se concerta, que se asienta.

En cuanto a las obligaciones el Código Civil Español impone al arrendador la de entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato y mantenerla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, realizando las reparaciones que a tal fin sean necesarias, y la de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, absteniéndose de realizar perturbaciones y respondiendo de las que procedan de causas jurídicas (derechos de un tercero sobre la misma cosa) y de los vicios o defectos materiales que la misma padezca.

El arrendatario está obligado a pagar el precio que consiste generalmente en una renta periódica; a usar la cosa, destinándola al uso pactado; a poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o perturbación y la necesidad de reparaciones; a devolver la cosa a la terminación del

contrato, y a pagar los gastos correspondientes de la escritura y el impuesto de derechos reales.

Respecto a las formas de terminación de este contrato son las siguientes:

I- Por convenio.

II- Por destrucción de la cosa.

III- Rescisión por incumplimiento de las partes

IV- Por terminación del tiempo convenido.

"En esta legislación según nos comenta el maestro Castán Tobeñas, al abolirse la propiedad señorial el arrendamiento cobra gran importancia influyendo en su reglamentación principios de la economía liberal, lo cual se manifiesta en el decreto de 8 de junio de 1813 sobre arrendamiento rústico y el de 9 de abril de 1842 sobre arrendamiento urbano, en donde se consagró absoluta libertad contractual." (6)

En Francia, otro país donde trasciende el espíritu del legislador romano, se distinguen dos clases de arrendamiento, el de Cosas y el de Obras, siendo el primero de ellos el contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a la otra de una cosa por cierto tiempo y mediante precio que esta se obliga a pagar a aquella.

Ahora bien, nada distingue tanto al derecho Francés, como fue el Código de Napoleón, de 1804, el cual al hablar de arrendamiento establece las siguientes ideas: "El Código de Napoleón, procedió el arrendamiento a lo largo de cuatro capítulos. El primero se refiere a las disposiciones

generales y se componia de 5 articulos relativos a la division de la misma y definicion de la locacion; el segundo esta dedicado a la locacion de la cosa a traves de tres secciones; la primera de las normas comunes de la locacion de la cosa y bienes rusticos; la segunda en forma particular la primera y la tercera el predio rústico, incluyendo disposiciones relativas a los arrendamientos rurales.

Este capitulo tiene como antecedente el Código Rural Frances del 28 de septiembre de 1791, en cuanto que "establece normas que limitan la venta de los mismos donde estan dotados locados y no acepta para ellos la tacita reconduccion. El tercer capitulo trata de la locacion de la obra o la industria, ocupandose separadamente de la locacion, de servicios domesticos y operarios (obreros), del transporte por agua y por tierra y de la locacion de obra propiamente dicha. El quinto y el último capitulo se encabeza con el título de locación en sociedad y se divide en cinco secciones: Disposiciones generales, sociedad simple, sociedad mediera, sociedad constituida entre propietario y arrendatario, y el impropriamente llamado contrato de sociedad." (7)

### 3) ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO

La evolucion de nuestra legislacion, ha venido desarrollandose a traves del tiempo, teniendo sus raices en las compilaciones romanas para luego estas tomar un tinte

frances y posteriormente, llegar a nuestro país a través de la Conquista Española, y por ende es lógico pensar que observaremos en cada uno de los antecedentes los mismos rasgos de las Legislaciones Romana, Francesa y Española, circunstancias que se han venido integrando a nuestra legislación, misma que pasaremos a estudiar.

a) Código Civil del Estado de Oaxaca

1827 - 1828

A diferencia de otras instituciones de nuestro derecho las cuales clásicamente habían nacido en la Legislación de Veracruz, le corresponde a la Legislación de Oaxaca tener inicialmente las ideas respectivas del arrendamiento, el cual es un hecho importante y de gran significancia histórica ya que fue el primero no sólo de México si no de Iberoamérica.

El Dr. Ortiz Urquidi, pone de manifiesto el espíritu legislativo de aquellos juristas que le dieron vida, lo que constituye un alto honor para todos los mexicanos. Nos menciona el tratadista: "dicho Código fue expedido separadamente en tres libros sucesivos por el II Congreso Constitucional de ese Estado en las siguientes fechas: el primer libro precedido por el título preliminar, el día 31 de octubre de 1827, el segundo el 2 de septiembre de 1828 y el tercero el 29 de octubre del mismo año, los cuales fueron promulgados respectivamente por los señores Gobernadores Don



Jose Ignacio de Morales, Don Joaquin de Guerrero y Don Miguel Ignacio de Iturribarria, el 2 de noviembre de 1827 el inicial, el 4 de septiembre de 1828 el siguiente, y el 14 de enero el último. Precedido del titulo preliminar que consta de 13 capitulos, el libro primero denominado de las Personas, comprende, del articulo 14 al 189; el segundo llamado de los Bienes y de las Diferentes Modificaciones de la Propiedad, del articulo 390 al 570, y el tercero, intitulado de los diferentes modos de Adquirir la Propiedad, del articulo 571 a 1415, sin que aparezca un solo transitorio en ninguno de estos libros" (8)

Dentro de lo que fueron los articulos 1288 y 1373 se encuentra localizado el contrato de arrendamiento denominado de locacion el cual incluye la locación de cosas y la de obras o servicios profesionales, asi tenemos como el articulo 1289 define el contrato de arrendamiento como el "medio por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algun tiempo y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle". Del analisis de esta definicion apreciamos los tres elementos esenciales de este contrato y que son: la concesion del uso o goce de la cosa, la temporalidad y el precio.

En la regulacion de este contrato se denomina a los contratantes como locator a quien otorga el uso de la cosa y conductor o locatorio a quien paga el precio, pero tratandose de casas para habitacion, a este ultimo lo llama inquilino y si es de fondo rustico, arrendatario o colono; respecto al

precio que se paga, lo denomina alquiler si es de casas o bienes muebles y renta si se trata de heredades rurales.

En cuanto al objeto del arrendamiento, el Código no es muy claro, ya que sólo menciona en su artículo 1294 a todos los bienes muebles o raíces como materia del Contrato sin hacer distinción alguna ni aludiendo a que dichos bienes se encuentren dentro del comercio.

En cuanto a la forma que debe guardar este contrato, el Código de Oaxaca no señala reglas especiales sino que expresamente determina en su artículo 1295, que puede celebrarse por escrito o verbalmente.

Por lo que hace a las obligaciones que tiene a su cargo el arrendador, los artículos 1300, 1301, 1302 y 1304 establecen las siguientes:

- I- Entregar al conductor la cosa alquilada.
- II- A mantenerla en estado de servir en el uso o destino para que fue alquilada.
- III- Entregarla en buen estado de reparaciones de toda especie.
- IV- Efectuar las reparaciones que no sean a cargo del conductor, durante el arrendamiento
- V- Garantizar la cosa por todos los vicios o - - - defectos que impidan su uso.
- VI- No cambiar la forma de la cosa arrendada.

Las obligaciones a cargo del arrendatario son de acuerdo al artículo 1309, dos principalmente:

1).- Usar la cosa según el destino para el que se le ha dado o según el destino que se presume de las circunstancias.

11).- Pagar el precio en los plazos convenidos.

Respecto a las formas de terminación de este contrato los artículos 1317 y 1320 señalan las siguientes:

- Por destrucción de la cosa;
- Por la expiración del plazo; y
- Rescisión por incumplimiento de las partes

Como conclusión al estudio de este primer ordenamiento legal Mexicano, observamos que la regulación del contrato de arrendamiento reviste varias de las mismas características, que las contenidas en el Código Civil Vigente.

B) Código Civil del Estado de Veracruz 1869

El Código Civil para el Estado de Veracruz de 1869, retoma gran parte de los ordenamientos establecidos en el Código Civil de Oaxaca, respecto al arrendamiento, el cual lo comprende en los artículos 2796 a 2910.

Así tenemos como el artículo 2796 denomina a esta figura, como contrato de arrendamiento a diferencia del de Oaxaca donde se le denomina locación y a las partes que lo celebran arrendador y arrendatario el cual se obliga a pagar un precio determinado al primero. Como observamos es aquí donde se le conoce como la figura de Arrendamiento.

En consecuencia el Código Civil de Veracruz establecía la posibilidad de alquilar tanto los bienes muebles como los inmuebles e incluso la prestación de los servicios. Este código exige como formalidad en sus artículos 2807 y 2808, la forma escrita cuando el arrendamiento pase de 200.00 pesos anuales y tratándose de fincas rústicas, si excede de 500.00 pesos anuales, que se otorgue por escritura pública.

Respecto de las obligaciones del arrendador, establece el pago de contribuciones impuestas a la finca; y en las obligaciones del arrendatario contemplan la de responder de los perjuicios por culpa y negligencia de sus familiares o subarrendatarios que le ocasionan a la cosa.

Otro de los aspectos de este código, son los referentes a la entrega de la cosa, y al lugar para el pago de la renta el cual será el lugar convenido.

Señala este código en su artículo 2868, como causas de terminación del contrato: el cumplimiento del plazo fijado; que se haya satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada por convenio expreso; por nulidad y por rescisión.

#### C). Códigos Civiles del Distrito Federal

1870 y 1884

El Código de 1870 contempla en sus disposiciones gran parte de los aspectos regulados en los Códigos

anteriores y dentro de las peculiaridades de este, o innovaciones de los anteriores códigos haremos referencia de las más importantes; que competen a nuestro tema de estudio.

Se define el contrato de arrendamiento como aquel por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio cierto, siendo el arrendador aquel que da la cosa en arrendamiento, y el arrendatario aquel que la recibe.

En lo referente a la capacidad para dar y recibir en arrendamiento, los artículos 3069 y 3070 del mismo ordenamiento legal, disponen que corresponde a los que pueden contratar pudiendo hacerlo igualmente el que no fuera dueño de la cosa siempre y cuando estuviera autorizado para ello por el dueño. Es decir lo hago notar porque hoy se practica de la misma forma por medio del apoderado legal.

En relación a los bienes que pueden ser objeto del arrendamiento, el Código no es muy claro, sin embargo creemos que de acuerdo con dicho ordenamiento pueden ser objeto de este contrato todos aquellos bienes que estén en el comercio.

La forma según el artículo 3079, que debe revestir el contrato, es la escrita para aquellos cuya renta pase de trescientos pesos anuales, y tratándose de predios rústicos con rentas mayores a mil pesos, conforme al artículo 3080, debían constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando fuera por un tiempo mayor de seis años o hubiera anticipo de rentas por más de tres años.

Así mismo, el Código Civil citado establece que la renta puede cubrirse mediante dinero u otra cosa equivalente, en virtud de lo cual se tendrá que valorar tal equivalencia para considerar si el contrato debía celebrarse verbalmente o por escrito.

Entre las obligaciones del arrendador a que hace referencia el artículo 3082 podemos señalar las de:

I.- Entregar la cosa al arrendatario en el estado aquel que le permitiera el uso convenido, en caso de no existir convenio expreso, se consideraba el uso según la naturaleza de la cosa.

II.- No estorbar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables.

III.- A garantizar el uso o goce pacífico por todo el tiempo del contrato.

IV.- Pagar al término del contrato el saldo que hubiere a favor del arrendatario, salvo que el arrendador tuviere algún derecho ejercitable contra el primero.

Para el arrendatario se establecen las siguientes obligaciones:

I.- Pagar la renta desde el momento que estuviera en posesión de la cosa arrendada, en el tiempo y forma convenidos, considerándose que se debe cubrir la misma por meses vencidos, en caso de que el predio arrendado fuere urbano.

II.- Responder en caso de incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de consentimiento o que se hubiere comunicado de una casa vecina, a pesar de tomarse las medidas necesarias, etc.

III.- Comunicar al dueño toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiera hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

IV.- Poner en conocimiento del dueño la necesidad de hacer reparaciones, siendo responsable de los daños causados al propietario por su negligencia.

V.- No variar la forma de la cosa sin autorización del arrendador.

VI.- Entregar el bien arrendado al terminar la vigencia del contrato, en el mismo estado en que lo recibió salvo que se hubiere afectado, sin responsabilidad suya.

Respecto a la duración del contrato, el Código Civil de 1870, concedía entera libertad a las partes para convenir el término que deseara las mismas, estableciendo solamente que para el caso de que no se determinara la duración, esta sería de tres años, concluidos los cuales terminaban el contrato de arrendamiento, sin necesidad de desahucio, existiendo la obligación para el arrendatario de disponer cédulas y mostrar el inmueble a quien deseara verlo.

Este Código Civil contempla la figura de la reconducción, en virtud de la cual el contrato se convertía

en uno de duración indeterminada, pagando el arrendatario la renta pactada.

Respecto a la prórroga, solo se menciona esta para el caso de fincas rústicas, operando por un año, siempre y cuando existiera consentimiento pleno del arrendador.

Así mismo, el mencionado ordenamiento legal señaló, como causa de terminación del contrato los siguientes supuestos:

- El incumplimiento del plazo convenido en el contrato o la satisfacción del objeto para el cual fue arrendada la cosa.
- El convenio expreso de las partes.
- La nulidad.
- La rescisión.

Al poco tiempo de haberse promulgado el Código Civil de 1870 y en virtud de la necesidad sentida por el estado de proteger al cierto sector de la población, se promulgo en 1884 un segundo Código Civil.

El código de 1884 reproduce casi en su totalidad el contenido de los artículos del código de 1870, con la modalidad de que en lo relativo a la forma, se dispone en el artículo 2947, que debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, mientras que en el código de 1870, esta forma era obligatoria sólo si la renta excedía de trescientos pesos anuales.

Ahora bien, en lo que fuera el Código de 1884 se estableció en el artículo 2936 la siguiente definición del



contrato de arrendamiento: "se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe." (9)

En lo que era el título vigésimo, de el Código Civil de 1884, se estableció el contexto y derecho de arrendamiento a partir del artículo 2936 al artículo 3065 y la innovación correcta de este Código sin lugar a dudas, es en cuanto a la definición del mismo contrato de arrendamiento, en el cual ya no mezcla la idea de derecho laboral que en este momento que empezaba a surgir por la vigencia que le estaba dando el partido liberal, y se separa totalmente la idea civilista de la laborista, y es el primer momento, en que encontramos que el contrato de arrendamiento, queda como una situación eminentemente civil sobre cosas que sean bienes muebles o inmuebles.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado, el código de 1884 señala en su artículo 3032, que concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico, a diferencia de lo que contiene el artículo 3168 del Código de 1870, el que ordena que cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debía de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de

previo desahucio, estipulando que la obligación correspondía exclusivamente al deudor.

#### D) El Arrendamiento en el Código Civil de 1928

El 31 de Agosto de 1928, se promulgo el Código Civil siendo el, mismo que entro en vigor el 1 de Octubre de 1932, sus disposiciones aplicadas en el Distrito Federal en materia común y en toda la republica en materia federal; este Código es el que actualmente nos rige con sus respectivas reformas.

Este Código vino a llenar algunas de las deficiencias que los códigos anteriores no habían contemplado o que tal vez en su momento eran situaciones que no se podian prever, a este respecto el Codigo Civil de 1928, tiene gran importancia ya que en su libro segundo, título primero trata especificamente cuales son los bienes suceptibles de apropiación, enajenación o cualquier otro acto jurídico, clasificando los bienes en corporales e incorporales; los corporales se dividen en bienes muebles o inmuebles y que pueden ser objeto de arrendamiento.

Los bienes muebles son todos aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por si mismos o por una fuerza exterior, mientras que los inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, su fijeza es quien les da ese caracter.

Los bienes anteriormente definidos son objeto de arrendamiento pero el Código Civil de 1928 no solo se concreta a estos sino que en su artículo 2400 establece que son susceptibles de arrendamiento, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento en su artículo 2398, lo define de la siguiente forma "hay arrendamiento cuando las 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". (10)

Por lo que se refiere a la duración del contrato de arrendamiento el Código de 1928 es innovador respecto a los Códigos anteriores ya que en su artículo 2398 párrafo II establece que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, de 15 para las fincas destinadas al comercio y de 20 para las fincas a la industria, este artículo viene a apoyar la idea de que no deben existir arrendamientos perpetuos sobre los bienes inmuebles.

Respecto a lo anterior, se determina la obligación del arrendador de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará el Juez, por las enfermedades que este contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Así también, se establece que si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales será potestativo para el arrendatario dar fianza sustituir tal garantía con el depósito de un mes de renta, impidiendo a su vez, al propietario que rehuse como fiador a aquel que reúna los requisitos legales para tal efecto.

También para proteger al arrendatario, se prohíbe la renuncia anticipada del derecho de indemnización proveniente de los daños y perjuicios causados por la falta de obras a las que el arrendador está obligado por orden del Departamento de Salud Pública con el fin de que la localidad sea habitable e higiénica.

Para el caso de que no se hubiere pactado plazo para el pago de la renta, el Código Civil de 1928 suple la voluntad de las partes, estableciendo que en caso de no exceder de sesenta pesos se pagará por semanas vencidas, si excede de tal cantidad pero no de cien pesos, se cubrirá por quincenas vencidas; y si resulta mayor de cien pesos, se cubrirá por meses vencidos.

El nuevo Código presenta un acierto al sustituir el aviso para dar por terminado el contrato que anteriormente debía ser por vía judicial, por un simple medio indubitable, lo cual facilita la notificación.

El Código de 1928, habla de los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada tiene el derecho, si está al corriente en el pago de sus rentas a que

en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, la tacita reconduccion esta regulada por los artículos 2486 a 2488 que al efecto disponen: Si despues de terminado el arrendamiento y su prorroga si la hubo continua el arrendatario sin oposicion en el uso y goce del predio y este es rustico se entendera renovado el contrato por otro año en caso de predio rustico y en el caso de predio urbano, el contrato continuara por tiempo indefinido, debiendose pagar la renta que se pagaba durante el tiempo que se exceda.

Cabe mencionar, que en este capitulo no se hara mencion de los restantes aspectos del contrato de arrendamiento establecidos en elCodigo Civil de 1928, toda vez que ello es materia del siguiente ; mismos aspectos que se combinan con la doctrina de diversos juristas en la materia.

#### 4) DECRETOS POSTERIORES AL CODIGO CIVIL DE 1928, RELATIVOS A LA PRORROGA Y CONGELACION DE RENTAS.

"En virtud de la crisis mundial de los años cuarentas que azotaba la economia, se creo, como repercusion en Mexico, una tremenda inflacion que impedia la estabilidad en los precios tanto en los productos como en los servicios. En materia de arrendamiento, no se dio la excepcion, razon por la cual, durante la Segunda Guerra Mundial y en los años

posteriores a la misma, se expidieron siete decretos; tres por el Presidente de la Republica en ejercicio de facultades extraordinarias, y otros cuatro posteriores expedidos por el Congreso de la Union una vez terminada la guerra." (11)

Los decretos de referencia fueron los siguientes:

A).- Decreto de 10 de Julio de 1942.

En 1942, el día 10 de julio se promulgo el primer decreto de emergencia el cual se publicó el 24 de julio del mismo año en el Diario Oficial.

El principal motivo que expuso el Gobierno es que se vio en necesidad de expedir este decreto por la crisis económica tan aguda de esa época, impidiendo así que la clase media, la laborante, obreros, etc., se vieran impedidos de atender sus condiciones medias de vida por la constante elevación de los artículos de primera necesidad.

Este decreto congelo las rentas en los contratos de arrendamiento de locales, casas, cuartos o departamentos destinados a casa habitación, de esta manera, se prohíbe elevar las rentas de estos inmuebles mientras subsistiera la suspensión de garantías decretadas por la guerra, ello con el fin de evitar que la crisis económica impidiera a la clase obrera y media satisfacer la necesidad habitacional en el Distrito Federal, considerándose toda estipulación en contrario como nula, ya que se afectaba la libertad contractual de las partes en aras del interés público. Además

no existía la posibilidad de que una vez desocupado el inmueble, para el caso de nuevo contrato se elevara la renta ya que esta no debía exceder de la existente al entrar en vigor el contrato. Cabe señalar que se impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo.

B).- Decreto del 24 de Septiembre de 1943.

El siguiente decreto fue promulgado el día 24 de septiembre de 1943 y publicado en el Diario Oficial el 11 de noviembre del mismo año.

Fue dictado por las necesidades de asegurar a los inquilinos la duración de sus contratos de arrendamiento por todo el tiempo que subsistiera el estado de guerra; por lo tanto continuo con la congelacion de rentas, pero expresamente prorrogó los contratos de arrendamiento de los inmuebles destinados a casa habitación por todo el tiempo de duración de la guerra, impuso multas a los infractores del decreto, declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas, suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil de 1928 y modificó el artículo 2483-H para exigir ratificación ante la Dirección General de Gobernación del Departamento del Distrito Federal para dar por terminado por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho decreto.

Así mismo se estableció que todo juicio de desocupación por terminación de contrato que se estuviera tramitando en los Tribunales quedaría sobreesido, resolviendo a su vez, que los avisos de terminación quedarían sin efecto alguno.

C).- Decreto del 5 de Febrero de 1945.

Decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 20 de febrero de 1945 señala, que entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad, figura la del alza de las rentas de los locales en que se venden dichos artículos, por lo que, para combatir ese factor y lograr que se hagan efectivos los precios topes que a dichos artículos se habían fijado, adiciona el decreto anterior ordenando la prórroga de los contratos de arrendamiento de toda clase de locales que estén destinados a los giros comerciales de misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías, y expendios de pan. Ordenando, además, la subsistencia de todas y cada una de las disposiciones de los decretos de 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943.

D).- Decreto del 28 de Septiembre de 1945.

Fue promulgado el 28 de septiembre de 1945 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre del mismo año.



Al concluir la guerra, por decreto del Congreso de la Union se levanto el estado de suspension de garantias, pero se prorrogó la vigencia de los tres decretos anteriores relativos a la congelacion de rentas y prorroga de arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitacion o destinados de hecho a expedio de ciertos articulos de primera necesidad.

E).- Decreto del 8 de Febrero de 1946.

Este decreto fue promulgado el 8 de febrero de 1946 y entro en vigor el 11 de mayo del mismo año.

Este decreto prorrogó los arrendamientos y congelo las rentas de locales para habitacion, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio, impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres y declaro de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

F).- Decreto del 30 de Diciembre de 1947.

Con fecha 30 de diciembre de 1947 se promulgo. Decreto de emergencia el cual entro en vigor el 31 de diciembre del mismo año en lo que se dispuso que no podian ser aumentadas las rentas de las casas o locales, en los terminos y con las excepciones del decreto de 11 de febrero de 1946 creando además una comisión integrada por tres

personas designadas por el Jefe del Departamento del D. F., para que estudiaran el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos en que se justificara plenamente tomando en consideración la capacidad económica de los inquilinos. Es decir, este decreto repitió las disposiciones del anterior, pero con una importante modificación, pues restringe su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de trescientos pesos.

6).- Decreto del 24 de Diciembre de 1948.

El decreto del 24 de diciembre de 1948, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año.

Este decreto en su exposición de motivos prometió a la mayor brevedad posible la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos, lo cual se hizo en forma destinada hasta el año de 1985 mediante la proliferación de varios artículos del Código Civil.

El decreto de referencia que continuó en vigor hasta el 30 de diciembre de 1992, conservó en lo general, las disposiciones del decreto anterior pero con las modificaciones de importancia que a continuación se detallan:

1) Amplio injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercios e industrias sin restricción alguna en lo que se refiere al monto de rentas,

pues el tope de trescientos pesos del decreto anterior sólo se conservo para las casas o locales destinadas a habitación.

II) Exceptuo de la aplicación del decreto a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o establecer un comercio o industria de su propiedad, pero a condición de que satisfaga estos tres requisitos: que se notifique al inquilino con tres o seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o para comercio o industria; que se garantice primero y se pague después, oportunamente, al inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta si es local para habitación o por el importe del traspaso, de las indemnizaciones a los trabajadores y del valor del "crédito mercantil" si es localidad para comercio o industria; y que se compruebe la necesidad, y no solo se externe un deseo o propósito de habitar o de ocupar con un propio negocio la localidad arrendada.

III) Reglamentó las causas de rescisión, hizo más difíciles algunas causas, pues exigió para la rescisión por falta de pago de rentas que estas fueran no menos de tres. Repitió simplemente otras causas de rescisión ya existentes como el subarriendo y el traspaso sin permiso expreso del arrendado y el cambio de destino de la localidad arrendada también sin permiso expreso del arrendador. Esclareció o estableció expresamente otras causas de rescisión tales como la realización de obras que alteran o varían sustancialmente la forma de la localidad arrendada, y el hecho de que el

arrendatario, sus familiares, dependientes o subarrendatarios causaran daños al inmueble que no fueren consecuencia del uso normal. Finalmente, creo nuevas causas de terminación del contrato de arrendamiento, como la solicitud de la mayoría de los inquilinos de un inmueble, fundada en causa justificada para que el arrendador rescindiera el contrato a otro de los inquilinos del mismo inmueble; el hecho de que la finca se encontrara en estado ruinoso y ameritara su demolición total o parcial, a juicio de peritos; y el hecho de que las condiciones sanitarias de la finca arrendada exigieran su desocupación, siendo estas dos últimas causas mas bien motivos para que en otras condiciones se pudiera obligar al arrendador a realizar obras y no exigir al arrendatario la rescisión del contrato, lo que revela que en los contratos congelados no existía la obligación a cargo del arrendador de hacer reparaciones sino que estas debe hacerlas el arrendatario si desea continuar con el arrendamiento.

Ademas el decreto declara nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato contraviniendo lo antes citado.

"Estas disposiciones no son aplicables a las fincas rústicas del Distrito Federal segun lo resuelto por la Suprema Corte de Justicia, porque no mencionandose en el decreto de 1948 estas fincas debe estimarse que aunque el texto legal no haga distinción alguna sobre el particular sus disposiciones deben interpretarse de acuerdo con los motivos que le dieron origen, bastando con que no se hayan incluido

para que se deban entender incluidas, teniendo además en cuenta que sólo en el área urbana había el problema del alza inmoderada de las rentas, por la desproporción entre la excesiva demanda y la escasa oferta de las casas habitación baratas y de locales para comercio e industria." (12)

Este mismo decreto fue modificado el 30 de noviembre de 1951, excluyéndose de la congelación los arrendamientos de cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos.

La prolongada vigencia del decreto de 1948 resulta injusta e inconveniente. Injusta porque crea desigualdad entre las partes restringiendo al máximo al arrendador poniéndolo en total desventaja frente al arrendatario, e inconveniente porque los edificios y vecindades con rentas congeladas fueron prácticamente abandonados en cuanto a mejoras y reparaciones por parte de sus propietarios, degenerando los inmuebles en inhabitables en un gran número de casos. Por otra parte, ese mismo abandono provocó una verdadera decadencia y abatimiento de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro.

Solo por razones demagógicas y políticas se mantuvo vigente el decreto de 1948, hasta que el 30 de diciembre de 1992 se publicó su derogación en el Diario Oficial de la Federación, no obstante de que en 1948 se estableció en la exposición de motivos que su vigencia sería provisional o transitoria en tanto se expedía una ley definitiva que

regulará las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas.

El temor de aparecer como protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que es justo y que vela, por las necesidades de las clases desprovistas de recursos económicos fueron los móviles políticos para impedir que se dejara de regir el decreto de referencia.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

(1).- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El derecho privado Romano edit. Esfinge, sexta edición Mexico -- 1975 p.p. 410 y 411.

(2).- DI PIETRO. Manual de derecho Romano edit. - - Palma Buenos Aires pag. 296.

(3).- PETIT, Eugene. Tratado elemental del derecho Romano edit. Nacional 1988 pag. 403.

(4).- ESCRICHE, Joaquin. Diccionario razonado de -- legislación y jurisprudencia edit. Cardenas editor y distribuidor segunda edición tomo I Mexico 1985 - pag. 230.

(5).- ESCRICHE, Joaquin. Op. cit. pag. 265

(6).- CASTAN TOBERÑAS, Jose. Derecho Español comun y foral edición 4 tomo II volumen II Madrid 1939 pag. 118.

(7).- "Enciclopedia Juridica Omeba" Buenos Aires -- Argentina. Editores librerías 1976 pag. 780.

(8).- ORTIZ URQUIDE, Raul. Oaxaca, cuna de la codificación iberoamericana edit. porrua Mexico 1974 -- p.p. 9 y 10.

(9).- Código Civil de 1884, colección de códigos y leyes federales edit. Herrero hermanos 1985 pag. -- 210.

(10).- Código Civil, para el Distrito Federal, - -- edit. porrua S. A. 58 edición año 1990 pag. 415.

(11).- SANCHEZ MEDAL, Ramon. De los contratos civiles edicion segunda edit. porrua Mexico 1991 pag. - 261.

(12).- DE PINA VARA, Rafael. Elementos del derecho - civil mexicano, Bienes y sucesiones edit. porrua -- edicion segunda Mexico 1990 pag. 82.





## CAPITULO II

ANALISIS DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL, COMPARADOS CON LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993.

- 1.- CONCEPTO
- 2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA
- 4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ
- 5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES
- 6.- EL SUBARRENDAMIENTO
- 7.- NATURALEZA JURIDICA
- 8.- FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO
- 9.- EL DERECHO DEL ARRENDATARIO PARA SER PREFERIDO EN UN NUEVO ARRENDAMIENTO Y EL DERECHO DEL TANTO
- 10.- LA TACITA RECONDUCCION

## CAPITULO II

### ANALISIS DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL, COMPARADOS CON LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993.

#### 1) CONCEPTO

Podemos conceptualizar al contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra denominado arrendatario el uso o goce de una cosa mediante el pago de un precio cierto y determinado.

El Código Civil Vigente del Distrito Federal señala en su artículo 2398 "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan; recíprocamente; una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (1)

#### 2) CLASIFICACION

Las características del contrato de arrendamiento son las siguientes:

A).- Principal; en virtud de tener una vida independiente, lo que lo hace subsistir sin necesidad de otro acto, es decir existe y subsiste por si mismo porque tiene

su propia fisonomía jurídica y no depende de otro contrato o de otra obligación para existir.

B).- Bilateral; los contratantes se obligan recíprocamente, el arrendador, a conceder el uso temporal de un bien de su propiedad mientras que el segundo, el arrendatario, se obliga a su vez a pagar por ese uso un precio cierto, dando nacimiento a obligaciones y derechos recíprocos para las partes.

C).- Oneroso; porque existe reciprocidad en los provechos y gravámenes de ambas partes.

D).- Generalmente formal; sólo por excepción consensual ya que, según el Código Civil de 1928, señala en su artículo 2406 que sólo en el caso de que la renta exceda de 100 pesos anuales se celebrará el contrato por escrito existiendo la obligación para el caso de finca rústica, de elevar el contrato a escritura pública cuando exceda la renta anual de cinco mil pesos, cabe mencionar que con la reciente modificación del 21 julio de 1993 se estableció la forma escrita en todos los casos para los contratos de arrendamiento celebrados después del 19 de Octubre de 1993.

E).- Conmutativo; porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al momento de celebrarse el contrato.

F).- De tracto sucesivo; en virtud de que las prestaciones entre los contratantes se prolongan en el tiempo y son continuas es decir se van realizando de momento a momento con vencimientos periódicos.

G).- Nominador; porque se encuentra expresamente regulado en nuestra legislación.

H).- Intuitu personae; por lo que se refiere al arrendatario en atención a que este no puede arrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador aunque el contrato no termine por muerte del inquilino.

I).- Real; en función de que el contrato de arrendamiento se perfecciona hasta que se hace la entrega del bien objeto del contrato empezando a surtir plenamente sus efectos desde ese momento conforme al Código Civil Vigente el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que se reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

### 3) ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Los elementos de existencia o esenciales son los requisitos o cláusulas sin las cuales no puede existir el contrato de arrendamiento, estos son el consentimiento, el objeto y el precio.

A).- Consentimiento, es el acuerdo de dos o más voluntades las cuales deben ser expresa o tácita, seria o precisa y real, enfocando este elemento en el contrato de arrendamiento, el consentimiento de las partes se manifiesta en el momento de que los contratantes expresan su voluntad de aceptación a una de ellas a ceder el uso y goce del bien y

la otra al pago de un precio cierto a cambio de ese uso temporal de dicho bien.

El maestro Mojina Villegas dice "para que el consentimiento pueda existir validamente debe ser emitido por persona capaz, en forma cierta es decir libre de error dolo y en forma libre y no afectado por la violencia" (2)

B) Los objetos del contrato de arrendamiento son la cosa y el precio.

El objeto del contrato de arrendamiento como contenido de las prestaciones de las partes es doble, por una parte se considera la cosa arrendada y por otra el precio, el objeto del arrendamiento debe ser posible y lícito.

Nuestro Código Civil sustantivo en su artículo 2400 establece que son susceptibles de arrendamiento todos aquellos bienes que puedan usarse sin consumirse, exceptuando los que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. En relación a los bienes que la Ley prohíbe, encontramos por ejemplo los de dominio público o de uso común, mismos que por el carácter que les da la Ley no pueden ser objeto de arrendamiento y los que no estén dentro del comercio.

Así pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales, siempre y cuando sean susceptibles de rendir una ventaja económica o utilidad al arrendatario.

El código de la materia en el Distrito Federal impone limitaciones a los bienes corpóreos que no son susceptibles de arrendamiento siendo estos los siguientes:

I.- Los bienes que se consumen por el primer uso y que dicho uso debe ser de tal naturaleza, que no afecte la forma substancia del bien, ya que el arrendamiento implica restitución de la cosa misma.

II.- Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o privados que los administren.

C).- El precio, respecto a la renta o precio del arrendamiento, este puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

Las características de certidumbre radican que en realidad la contraprestación se pague, respecto a la determinación esta se refiere a que se establezca clara y definitivamente al momento de la celebración del contrato en que consistirá la renta y cual será el monto de la misma.

Al respecto se cita la siguiente jurisprudencia:

Arrendamiento, lo que debe entenderse por cierto y determinado en los contratos de.- De acuerdo con la exposición de motivos y concordancias en el Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil Argentino y 1915 del Código Chileno. El precepto legal en primer término citado establece que por medio del contrato de arrendamiento "las dos partes

contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto, aspecto en el cual se aparta del sistema establecido en los dos Códigos extranjeros que exigen que el precio del arrendamiento sea pagado precisamente "en dinero", mientras que el precepto relativo en nuestro Código Civil no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato. Lo que se corrobora al establecer el artículo 2399 del mismo ordenamiento que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzca la cosa arrendada, sin que por ello se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación solo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso de la cosa arrendada, en dinero, en frutos o productos de la cosa, en tanto que por lo que se refiere a la determinación del precio debe entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendada. (3)

#### 4) ELEMENTOS DE VALIDEZ

A) Capacidad, el artículo 1798 del Código Civil menciona que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley.

Respecto a la capacidad del arrendador, se requiere en primer momento de la general para contratar, así mismo, se permite a aquel que no es propietario arrendar siempre y cuando esté facultado para ello, ya sea en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de ley, limitándose la constitución del arrendamiento a lo dispuesto por dicha autorización o ley respectivamente. En cuanto al propietario, éste debe tener la plena propiedad para dar en arrendamiento, y respecto a los copropietarios se debe recabar la autorización de cada uno de ellos.

Por otra parte, y en virtud de que el contrato se reputa como acto de administración, los menores emancipados facultados para tales actos lo estarán también para dar en arrendamiento.

Respecto a aquellas personas autorizadas por el propietario para dar en arrendamiento, encontramos la figura del mandatario y del arrendatario, mismos que previo facultamiento del mandante para actos de administración en el primer caso, y del arrendador para subarrendar en el segundo caso, pueden celebrar el contrato materia de estudio.

Cabe mencionar que según el artículo 2493 del citado ordenamiento en el caso de contrato de usufructo, la misma naturaleza del contrato permite al usufructuario arrendar su derecho, acto con el cual termina el usufructo.

En relación a las personas autorizadas por Ley para arrendar, estas deben sujetarse a los límites establecidos



por la misma para los administradores de bienes ajenos, en este apartado encontramos a los que ejercen la patria potestad, los tutores, sindicos, albaceas, representantes del ausente y en general todo administrador por disposicion legal.

En cuanto a los que ejercen la patria potestad y los tutores, los articulos 436 y 573 delCodigo Civil establecen una limitacion, prohibiendoles dar en arrendamiento bienes inmuebles por mas de cinco años, facultando al segundo para ello solo en el caso de necesidad y por utilidad, recabando previamente autorizacion del curador y del juez; respecto al albacea, este no puede, sin consentimiento de los herederos o legarios dar en arrendamiento por mas de un año, segun lo determina el articulo 1721 del mencionado codigo.

Respecto a la capacidad del arrendatario al igual que el arrendador, solo requiere de la capacidad general para contratar, sin embargo, esta capacidad se ve restringida por la ley, tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que, segun el articulo 27 constitucional, no pueden tomar en arrendamiento fincas rusticas.

El maestro Ricardo Garcia Treviño nos comento al respecto lo siguiente:

"Prohibiciones para recibir en arrendamiento.- En primer lugar, vamos a referirnos a la prohibicion que establece el Codigo Civil para que los tutores puedan arrendar los bienes del incapacitado para si, sus

ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se les remueva (artículo 569 del Código Civil).

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interposita persona, los bienes que deben arrendarse, en aquellos negocios en que intervengan. Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, tampoco pueden tomar, en arrendamiento, los bienes que, con los expresados caracteres, administren (artículos 2404 y 2405 del Código Civil).

B) La Forma; La regla general en el Código Civil de 1928, según su artículo 2406, consiste en que el contrato de arrendamiento se haga constar por escrito, solo cabe la consensualidad en los casos en que la renta anual no exceda de cien pesos, caso en el cual la forma verbal es suficiente, así también en el artículo 2407 se establece que en caso de tratarse de finca rústica y exceder la renta de cinco mil pesos anuales se otorgará dicho contrato mediante escritura pública.

El reciente decreto del 21 de julio de 1993, que se aplicara a los contratos celebrados después del 19 de octubre del mismo año, determinó según el artículo 2406 que el contrato de arrendamiento debe otorgarse siempre por escrito, imputándose la falta de esta formalidad al arrendador, en

esta disposición también se debe entender para fincas urbanas, ya que se deroga el artículo 2407.

Respecto a la inscripción en el Registro Público, también nuestro Código Civil determina que deberá realizarse la misma en relación a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y en aquellos en los cuales haya anticipo de rentas por más de tres años, lo anterior con el fin de que tal contrato surta efectos contra terceros.

Por lo que se refiere a la ausencia de vicios del consentimiento y la licitud, no tienen en este contrato una aplicación especial, por lo tanto, deben aplicarse los principios generales de los contratos.

#### 5) OBLIGACIONES DE LAS PARTES

##### A) Obligaciones del Arrendador:

I.- La principal obligación consiste en transmitir el uso o goce temporal de la cosa al arrendatario. Se trata de una obligación de dar y es temporal porque se entiende que debe verificarse la restitución de la cosa. Esta obligación debe de considerarse dentro de las de "dar" ya que el Código Civil vigente en el artículo 2011 fracción II, "establece que la prestación de la cosa puede consistir, en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta," además de que este

artículo es el primero del capítulo relativo a las obligaciones de dar.

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso o goce. Al respecto el maestro Rojina Villegas señala "El contrato de arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habria entonces un desmembramiento definitivo de dominio, además de una contradicción, ya que al establecer el carácter temporal se supone llegará un momento en que se restituya la cosa y si no llega ese momento de la restitución, propiamente se estará transmitiendo el dominio de la cosa misma y como consecuencia no podrá considerarse como un arrendamiento".

(4)

Nuestro Código Civil sujeta el contrato de arrendamiento a una temporalidad; establece diez años para fincas destinadas a habitación; quince para destinadas a comercio y veinte para las destinadas al ejercicio de la industria, no especificando nada respecto a las fincas rústicas.

El decreto del 21 de julio de 1993 unifica el término para el comercio y la industria en veinte años.

II.- Entregar la cosa materia del contrato al arrendatario, tratándose de fincas, estas se deben entregar con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o para aquel que le corresponda según su naturaleza, en caso de no existir pacto al respecto expreso.

El artículo 2412 del Código Civil fue modificado el 21 de julio de 1943, para adherir al mismo, que se debe entregar la finca arrendada en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble, disposición que se vuelve a repetir en el capítulo respectivo de fincas urbanas destinadas a casa habitación solo que calificándola con el carácter de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciable.

Respecto al tiempo de entrega, este se debe verificar según lo convenido por las partes y no habiendo tal convenio, al momento que lo requiera el arrendatario.

III.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo todas aquellas reparaciones que fueren necesarias para tal efecto.

Al arrendatario le corresponde poner en conocimiento al arrendador de la necesidad de dichas reparaciones bajo la responsabilidad de daños y perjuicios sobre tal omisión, así como llevar a cabo las obras necesarias para subsanar los deterioros por el uso normal, ya que es su obligación mantener el bien en el estado en que lo recibió, cuidando de darle el uso convenido o natural que le corresponda, respondiendo en caso de que él o sus familiares perjudiquen la cosa objeto del contrato. Lo anterior resulta adecuado porque sería injusto que el arrendador realizara todas las reparaciones o soportara económicamente el deterioro por el uso normal o perjudicial del inmueble.

IV.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni mudar su forma, ya que el arrendador solo podrá intervenir por reparaciones necesarias para el uso convenido o natural del objeto materia del contrato.

V.- Garantizar el uso pacifico del bien arrendado durante la vigencia del contrato, señalada en los articulos 2412 fracción IV Y 2448 del Código Civil vigente. Esta obligación se refiere a las perturbaciones que puedan sufrir el arrendatario por causa de terceros con un derecho adquirido, tal podrá ser el caso de un usu-fructo constituido con anterioridad o la existencia de un embargo.

A su vez, el arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento al arrendador, a la brevedad posible de toda usurpación o novedad dañosa realizada o preparada por terceros, bajo pena de cubrir los daños y perjuicios ocasionados por la omisión.

En el caso de que resulte vencido el arrendador en un juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá solicitar la reducción de la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios.

VI.- Responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario en caso de evicción.

Entendemos por evicción, según el artículo 2119 del Código Civil, cuando el que adquirió una cosa fuere privado de todo o parte por sentencia que cause ejecutoria en razón de un derecho anterior a la ejecución.

Dentro de las perturbaciones emanadas de terceros podemos citar; la evicción de la cosa arrendada, artículo 2434 del Código Civil; por darse esta en arrendamiento en forma separada a dos personas o más y por el mismo tiempo, artículo 2446 del mismo ordenamiento; porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo, artículo 2495 o bien porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada, artículo 2914.

Esta obligación comprende además de la garantía por parte del arrendador de una posesión útil de la cosa arrendada, es decir, responde por los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario a consecuencia de los vicios o defectos ocultos anteriores al arrendamiento siempre que los mismos impidan el uso convenido, de acuerdo con el artículo 2412 fracción V.

VII.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, pues quien tiene la facultad de usar la cosa, puede adaptarla para un mejor uso, esta obligación procede sólo en los casos siguientes:

- Si el arrendador autorizó al arrendatario a hacerlas ya sea en el momento de celebrar el contrato o posterior a ello y se obligó a pagarlas, artículo 2423 fracción I del Código Civil vigente.

- Si se trata de mejoras utiles y por culpa del arrendador se rescindiera el contrato, 2423 fraccion II del Código Civil vigente.

- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizo al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras y de los gastos que hizo el arrendador, de por terminado el contrato, articulo 2423 fraccion III del Código Civil vigente.

Las excepciones a esta obligacion son las siguientes:

- Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varien la cosa arrendada, o pongan a esta, en peligro de destruccion o deterioro, ya que se requiere el consentimiento expreso del arrendador, articulo 2441 del Código Civil vigente.

- Cuando en el contrato se prohíba expresamente al arrendatario efectuar toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada, articulo 1796 del Código Civil vigente.

VIII.- Devolver al arrendador inmediatamente al termino del arrendamiento el saldo que hubiere a su favor, salvo que tenga algun derecho ejercitable frente al mismo, caso en el cual depositara judicialmente el mencionado saldo.

IX.- Preferir al arrendatario que ha durado mas de cinco años cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en el pago de la renta



respecto a cualquier otro interesado, para un nuevo arrendamiento de la finca, así como respetar su derecho del tanto, según las disposiciones vigentes o su derecho de preferencia por el tanto según el decreto del mes de julio del año 1993.

#### B) Obligaciones del Arrendatario

1.- El artículo 2425 fracción I del Código Civil, establece que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa que sea equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Este requisito de certeza y determinación en la renta significa que el precio sea cierto, determinado y justo, pues la desproporción implicaría lesiones a los intereses del arrendatario.

En consecuencia de la bilateralidad del contrato, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, y pagará la renta que se vence hasta que la entregue, no estando obligado a pagarla si en caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso pudiendo pedir rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses. Así mismo, si sólo se impide el uso de parte de la cosa el arrendatario podrá solicitar la reducción de la renta, a juicio de peritos, estando facultadas ambas partes

para optar por la rescisión si el impedimento excede de dos meses. Esta facultad de reducción, así como la de rescisión son derechos irrenunciables por disposición de ley.

En virtud de lo anterior el precio debe guardar una relación de interdependencia con el uso o goce, por lo que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, si no se concede día a día momento a momento, el uso o goce, y toda perturbación en ese uso lo libera del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación.

Otra excepción al pago de renta es la que se da por la pérdida del uso parcial o total de la cosa por motivo de reparaciones, caso en el cual, el arrendatario tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, y pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato si la pérdida del uso excede de dos meses.

Respecto del lugar en el que se ha de cubrir el precio se debe acudir a lo convenido por las partes, y a falta de convenio, en el domicilio del arrendatario, es decir, en su casa habitación o despacho, como lo establece el artículo 2427 del Código Civil vigente.

En cuanto al tiempo, debe atender a lo pactado entre los contratantes y a falta de ello, se pagará, tratándose de fincas urbanas, por meses vencidos, tratándose de rústicas por semestres vencidos y en caso de muebles se pagará al vencimiento del plazo si se pacto por tiempo fijo o al concluir los terminos si se pacto por días, semanas, meses, años, etc.

En relacion a la morosidad en el pago se establece que si este se pacto en frutos, y el arrendatario no los entrega en el tiempo debido, tendra la obligacion de pagar en dinero al mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

11.- Conservar la cosa esta obligacion tiene la doble finalidad de que al terminar el arrendamiento se restituya el bien como se recibio, y a la vez que durante el mismo se mantengan las condiciones para el uso convenido o natural de la cosa.

El maestro Louis Jossierand señala "que esta obligacion es corolario de la obligacion de restituir la cosa, lo cual resulta evidente ya que si el bien objeto del arrendamiento debe restituirse al termino del contrato en las mismas condiciones en que se recibio debe el arrendatario cuidar y conservar la cosa en buen estado," (5)

En virtud de lo anterior, encontramos distintas disposiciones en nuestro Código Civil sustantivo que aluden a esta obligacion, como la que establece que la cosa debe usarse conforme a lo convenido o a lo que naturalmente esté destinada.

Tambien se obliga al arrendatario, según el articulo 2444 del Código Civil, a realizar las reparaciones por deterioros de poca importancia que son causados generalmente por las personas que habitan el inmueble, o las pequeñas reparaciones exigidas por el uso normal, en caso de muebles.

Se determina la prohibición de mudar la forma del bien sin consentimiento del arrendador, existiendo la obligación de reestablecerlo al estado en que se recibió cuando se restituya, siendo a la vez el arrendatario responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

Así mismo, como se manifestó anteriormente, existe la obligación de informar al propietario de usurpación o daño del bien, so pena de pagar daños y perjuicios.

Para el caso de industria peligrosa, establecida por el arrendatario en el inmueble materia del contrato, existe la obligación de asegurarlo contra el riesgo probable que se pudiera ocasionar por el ejercicio de tal industria, es decir si el arrendatario va establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, estará obligado a asegurarla contra el riesgo probable que origine su instalación. Esta regla tiene como fin asegurar la probable destrucción del objeto cuando el arrendatario pretenda instalar una industria peligrosa. Esta obligación legal encuentra su fundamento en la responsabilidad objetiva y con el fin de hacer expedito el pago de la reparación del daño sin necesidad de recurrir a una reclamación judicial. El monto del seguro deberá destinarse para indemnizar al propietario por la destrucción total o parcial del objeto. Los daños a terceros causados por el siniestro podrán reclamarse en los términos de los artículos 1913 y 1932 del Código Civil a menos que expresamente el riesgo del seguro se extienda también a la reparación de esos daños.

III.- Responder de los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Como en toda obligación de conservar y custodiar la cosa ajena el arrendatario debe responder de sus actos culposos y dolosos, presumiéndose en la pérdida de la cosa si la culpa es suya mientras no se pruebe lo contrario.

IV.- Responder en caso de incendio. Respecto de esta responsabilidad el Código Civil de 1928 en atento a lo dispuesto por los artículos 2435 a 2438 cuando por ello se pierda la cosa arrendada o se deteriore el arrendatario tiene responsabilidad en los siguientes supuestos:

- Cuando se trata de arrendatario único;
- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas;
- Cuando el incendio se origino en determinada localidad.

El primer caso supone un arrendatario único, el que por una presunción juris tantum es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa y el arrendador solo debe de mostrar que se causo el incendio y que por virtud de el se perjudicó o destruyo la cosa.

La presunción a cargo del arrendatario sólo puede quedar destruída por las siguientes excepciones:

- Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se origino por caso fortuito.
- Por vicio o defecto del consentimiento.

- Porque el incendio comenzó en otra parte y se --  
tomó las precauciones para evitar que se propa--  
gara.
- Cuando demuestre que el incendio no pudo comen--  
zar en la localidad arrendada.

La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está ocupada por diversos arrendatarios y también en este caso la Ley procede a base de presunciones, si no puede determinarse en donde comenzó el incendio, todos los arrendatarios son responsables a prorrata en relación al monto de la renta que se pague; de la mancomunidad a la que el Código Civil actual obliga sólo se liberan los arrendatarios si se demuestra que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, caso en el cual solo este será responsable, así también, si uno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo iniciarse en la parte que ocupa se libera de su responsabilidad.

Es importante mencionar que la responsabilidad en caso de incendio no solo se refiere al pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario si no se extiende a los causados a otras personas si provienen directamente del incendio.

La tercera hipótesis, al igual que en la anterior, el arrendador responde proporcionalmente, cuando ocupe parte de la finca, circunstancia en la cual será responsable de acuerdo al monto de una renta que será fijada por peritos considerando la parte que ocupa.

En el último de los casos, cuando se demuestre que el incendio se origino en una determinada localidad sera el que ocupe, el único responsable, respondiendo de los daños y perjuicios ocasionados.

- Otra obligación, es que el arrendatario esta obligado a restituir la cosa al terminar el contrato, esta es una obligación de dar y como tal se reglamenta, el Código Civil a fin de regular la forma de restituir la cosa, parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario la recibió en buen estado y en forma completa, de tal manera que en esas condiciones debe restituirla al concluir el arrendamiento, y en ese sentido lo disponen los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

Quando se trata de muebles la entrega deberá verificarse en el domicilio del arrendatario (deudor) y tratándose de inmuebles en el lugar de la ubicación.

En caso de que el arrendatario hubiere recibido la finca con descripción expresa de las partes, deberá entregarla en el mismo estado, salvo si pereció o existió menoscabo por el tiempo o causa inevitable, existiendo en caso de no haberse verificado tal descripción existe la presunción, salvo prueba en contrario, de que la finca se recibió en buen estado.

## 6) EL SUBARRENDAMIENTO

"El subarrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto." (6)

El subarrendamiento supone la existencia de dos contratos, el celebrado entre arrendador y arrendatario, y el celebrado entre el arrendatario, que recibe el nombre de subarrendador, y un tercero que se denomina subarrendatario, ello a diferencia de la cesion de derechos en que sólo subsistirá un contrato entre arrendador y cesionario arrendatario.

1.- Requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento.

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador..." (7)



Hemos visto que se necesita del consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada, a continuacion estudiaremos las consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento. El mismo articulo antes mencionado dice, en su parte final que, si lo hiciere, respondera solidariamente con el subarrendatario de los danos y perjuicios, pero esa no es la unica consecuencia; la fraccion III del articulo 2489 delCodigo Civil indica, como ya lo vimos, que el arrendador podra rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravencion a lo dispuesto en el articulo 2480 delCodigo Civil, es decir, sin su consentimiento.

### III.- Autorizacion general y autorizacion especial.

Cuando el subarriendo se hiciere en virtud de autorizacion general concedida en el contrato, el arrendatario sera responsable ante el arrendador como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa segun se desprende de lo prescrito en el articulo 2481 delCodigo Civil; es decir, existen dos contratos:

Primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

Si existe una autorizacion especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y este queda libre de toda obligacion pues, en lo sucesivo, las relaciones se estableceran entre el

lo sucesivo, las relaciones se establecieron entre el arrendador y subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del contenido del artículo 2482 del Código Civil.

Nuestro Código Civil permite tanto el contrato de subarrendamiento como la cesión de derechos para el caso del contrato de arrendamiento, pero sujetando ambos actos al consentimiento o autorización del arrendador ya que de lo contrario, el subarrendador o arrendatario y el subarrendatario o cesionario, responden a aquel de los daños y perjuicios en forma solidaria, pudiendo inclusive el primero solicitar la rescisión del contrato.

La autorización para subarrendar puede ser general, en caso de no existir determinación en cuanto a cierta persona como subarrendataria, y especial, en caso de verificarse tal determinación si el arrendador expresamente aprueba el subarrendamiento. En caso de autorización general, el arrendatario seguirá obligado frente al arrendador como si continuara en el uso y goce de la cosa, conservando toda responsabilidad por ella, en cambio, tratándose de autorización especial, el subarrendatario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario o subarrendador.

Cabe mencionar que si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarrendamiento que pretende contratar el arrendatario con facultades para ello, este tendrá acción para solicitar la rescisión del contrato.

## 7) NATURALEZA JURIDICA

Respecto a la naturaleza juridica del contrato de arrendamiento aún existe divergencia entre los autores, en virtud de que a la fecha subsiste una minoria considerando que genera un derecho real, aunque actualmente, la mayoría de los juristas aceptan que en realidad se trata de un derecho personal.

Entre los autores que sostienen la primera postura, encontramos a Troplong, cuyos razonamientos son los siguientes:

1) En caso de enajenacion del bien objeto del contrato el arrendamiento subsiste, lo que hace suponer que tal derecho es oponible al nuevo adquiriente que resulta un tercero, mismo que se subroga en los derechos del arrendador.

Con ello se pone en duda el caracter relativo de los derechos personales frente al absoluto de los reales. Ya que para el caso de los primeros sólo hay oponibilidad frente al deudor, mientras que en los segundos la hay frente a todo el mundo.

11) El nuevo adquiriente se subroga no sólo en los derechos del anterior, si no también en las obligaciones, no operando el consentimiento del acreedor (inquilino), lo que rompe con la figura de la cesion de obligaciones que es la forma de transmitir los derechos personales.

III) El contrato de arrendamiento al exceder de seis meses en el caso de inmuebles debe inscribirse como los derechos reales en el Registro Público de la Propiedad.

IV) Como en el caso de los derechos reales, en el arrendamiento la competencia se fija en función de la ubicación de la cosa, lo que no sucede en los derechos personales, en los que preferentemente se considera el domicilio del deudor.

Los autores que consideran que se trata de un derecho personal se oponen a las consideraciones de Troplong con los siguientes razonamientos:

!.- En realidad lo que opera en la transmisión del bien arrendado es una subrogación legal, ya que, sin consentimiento de las partes, los derechos y obligaciones pasan al nuevo adquirente por ministerio de Ley., con lo cual se conserva la naturaleza del derecho de crédito, además no se puede tratar de un derecho real en virtud de no concederse la acción persecutoria de la cosa arrendada.

Siguiendo lo anterior, opina el maestro Rojas Villegas: "En el derecho del arrendatario no existe una oponibilidad absoluta. Es una oponibilidad referida solo a un tercero, el adquirente de la cosa." (8)

Por otra parte, se señala como razonamiento contrario a la postura que considera el derecho real, la circunstancia de que el arrendatario tiene una prestación frente al arrendador, pero no un poder inmediato frente a la cosa.

II).- Tratándose de los derechos personales nos encontramos con que estos pueden transferirse mediante la cesion de derechos, la cesion de deudas y la subrogacion, en el caso de la venta del bien arrendado opera la última figura, lo cual no rompe con su naturaleza personal, asi la transferencia de los derechos y obligaciones del arrendador opera sin consentimiento de las partes y por ministerio de Ley, condiciones que cumplen con la figura de la subrogacion legal.

III).- El hecho de que ciertos arrendamientos se inscriban en el Registro Publico de la Propiedad no cambia la naturaleza juridica del derecho que se genera, en virtud de que tal inscripcion no es característica solo de derechos reales, sino que existen otros actos en los cuales se lleva a cabo como es el caso de sentencias y testamentos.

IV).- Respecto a la competencia, esta se fija segun la ubicacion de la cosa, atendiendo a la economia procesal y utilidad práctica, facultando al juez para conocer de los asuntos de su jurisdiccion, sin atender a la naturaleza real o personal del derecho.

#### 8) FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO

El articulo 2483 delCodigo Civil, establece como causas que ponen termino al arrendamiento las siguientes:

A.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

Por tratarse de un contrato temporal, concluye el arrendamiento al fenecer el plazo pactado, sin embargo, si el arrendador no reclama la devolución de la finca arrendada opera la tacita reconducción, a este efecto, la Suprema Corte de Justicia ha determinado que el plazo para pedir la finca corre dentro de los diez días posteriores a la terminación de la vigencia pactada, así, en caso de operar la tacita reconducción continuara el arrendamiento por tiempo indefinido si se trata de finca urbana, y tratandose de finca rústica se entendera renovado por un año, esta diferencia se elimino en la última reforma de 1993 sin vigencia aun se unificó a ambos casos en tiempo indefinido.

En caso de no haber estipulado las partes termino en el contrato o si este continúa por tiempo indefinido, concluirá el mismo por voluntad de cualquiera de ellas mediante previo aviso que segun el artículo 2478 del Código Civil, deberá constar de manera indubitable, dado a la otra parte con dos meses de anticipación en caso de predio urbano, y con un año en caso de rústico.

Cabe señalar que con las últimas modificaciones del 21 de julio de 1993, la forma "indubitable" se sustituyó por "escrita", cambiandose tambien el plazo de dos meses para la finca urbana por el de 15 días y conservandose lo dispuesto para los terceros que garanticen el cumplimiento del

contrato, cuya responsabilidad cesa al termino del plazo convenido, salvo convenio en contrario.

Aqui es importante mencionar la figura de la prórroga legal contemplada en el Código Civil de 1928, cuya existencia se justifica con el fin de dar un plazo al inquilino por tiempo determinado para que encuentre otro inmueble con el fin de habitarlo.

La prórroga se rige bajo las siguientes condiciones:

- Es un beneficio para el arrendatario, quien debe solicitarla expresamente si desea hacer uso de él.

- La petición del arrendatario debe realizarse antes de que fenezca el plazo de arrendamiento, ya que según jurisprudencia de la Corte no puede prorrogarse lo que ya no existe.

- Para que proceda es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitar la prórroga.

- Ante la petición de prórroga el arrendador puede optar por tres situaciones: allanarse a la petición sin firmar un nuevo contrato dejando transcurrir solo el año de prórroga, allanarse pero con la exigencia de un aumento que no exceda del diez por ciento de la renta anterior si prueba que los alquileres en la zona se han incrementado desde la celebración del contrato u oponerse a la petición si desea habitar el inmueble o cultivar la finca.

Cabe señalar que con la última reforma, para beneficio del funcionamiento del contrato, se eliminó la figura de la prórroga, en virtud de la derogación del artículo 2485 que la contemplaba, sin embargo, como sabemos, su vigencia que en un inicio se determinó para los 90 días posteriores a su publicación ocurrida el 21 de julio, se postergó para el 19 de octubre de 1998 respecto de los contratos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

B.- Por convenio expreso; por mutuo consentimiento de las partes que conste de manera expresa como todo contrato, este concluye a voluntad de las partes que al tener capacidad para celebrarlo, la tienen para terminarlo. Es muy frecuente que en un previo juicio en la audiencia previa y de conciliación que señala el artículo 272-A se llegue a un convenio que sea favorable para ambas partes.

C.- Por nulidad, por causas de nulidad debemos entender la falta de algún elemento de validez en el contrato, tales como vicios en el consentimiento, como lo señala el artículo 1795 del Código Civil vigente; o la falta de forma exigida por la Ley artículo 2228 del Código Civil o el hecho de que la cosa se hubiera dado en arrendamiento por el mismo plazo, caso en el que prevaleciera el contrato primero en tiempo, y no habiendo modo de saberlo el del arrendatario que tiene la cosa en su poder tratándose de arrendamientos que se deban registrar el que ya tenga la inscripción respectiva; el hecho de que la cosa perteneciente



en copropiedad a varios condueños hubiese sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos artículos 946 y 2403 del Código Civil.

D.- Por rescisión, otra forma de terminación del arriendo que reglamenta el Código Civil de 1928 de los artículos 2489 al 2492 es la rescisión del contrato de arrendamiento que tiene lugar en caso de incumplimiento de las obligaciones de las partes es decir del arrendador o del arrendatario:

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato por las siguientes causas las cuales están marcadas en el precepto legal 2489 del Código Civil vigente:

I.- Falta de pago de las rentas en el tiempo y forma convenidos.

II.- Uso distinto al convenio o natural de la cosa (es muy común en los juicios de arrendamiento inmobiliario ya que se destino para casa habitación y se le da el uso de local comercial o viceversa).

III.- Por el subarriendo sin permiso del arrendador.

Las reformas del 21 de julio de 1993 adhirieron dos causas más:

I) Causar daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.

II) Variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador.

El maestro Ricardo Treviño nos menciona que "El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato en los siguientes supuestos:

- Cuando el arrendador, no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que este destinada la cosa (artículo 2416 del Código Civil).

- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (artículo 2420 del Código Civil).

- Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella (artículo 2421 del Código Civil).

- Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses (artículo 2431 del Código Civil).

- Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses (artículo 2432, en relación con el 2431 del Código Civil).

- Cuando, la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada (artículo 2434, en relación con el 2431 del Código Civil).

- "Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario (artículo 2492 del Código Civil)." (9)

El artículo 2490 del Código Civil vigente señala que el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación dura más de dos meses.

Las reformas del 21 de julio adhieren tres causas más:

I.- La negativa del arrendador para hacer las reparaciones necesarias, previo aviso del arrendatario, quien podrá rescindir el contrato sin acudir a autoridad judicial.

II.- La oposición sin justificación del arrendador al subarriendo si ya hubiere mediado autorización, caso en el cual se podrá pedir la rescisión judicialmente.

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y desconocidas por el arrendatario.

Respecto a estas tres fracciones opinamos que carecen de utilidad en virtud de que estas se encuentran reguladas en el Código Civil, lo cual no tiene razón de ser, enunciar ciertas causas que obviamente se encuentran en los preceptos legales antes referidos.

E.- La confusión, en una misma persona del derecho del arrendador con el del arrendatario. Dentro de esta causa podemos citar el hecho de que un arrendatario se convierta en beneficiario en el caso de donación, circunstancia en la cual su derecho como tal, al hacerlo propietario del bien que arrienda se confunde con su anterior carácter de

arrendatario, tal situación se presenta también en los casos del heredero y el legatario.

F.- Pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.

Al respecto el maestro Ramon Sanchez Meda comenta: "es un hecho distinto de la simple pérdida temporal de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor. Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si esta es arrasada por un huracán, en cambio, hay solo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor si dicho campo sufre temporalmente una inundación." (10)

La pérdida o destrucción de la cosa puede ser parcial o total y proceder de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho del arrendador o de hecho del arrendatario estableciendo reglas distintas para cada uno de estos casos.

Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, salvo convenio en contrario.

La pérdida de la cosa arrendada como ya lo mencionamos puede ser parcial o total las cuales clasificamos de la siguiente forma:

"I.- La pérdida total de la cosa arrendada produce ipso facto la rescisión del arrendamiento, que finaliza entonces de pleno derechos (artículo 1722), sin que el arrendatario pueda conjurar esa extinción exigiendo del

arrendador, o aun proponiendole, la reconstruccion de la cosa destruida, y no es solamente la perdida por caso de fuerza mayor la que pone asi punto final a la operacion, sino una perdida cualquiera, aun imputable al hecho o a la culpa de una de las partes; sin duda el culpable será responsable de daños y perjuicios, pero el contrato no dejara por ello de quedar rescindido.

11.- Si la perdida es solamente parcial, abre la Ley una opcion al arrendatario, quien puede, segun las circunstancias, demandar o una disminucion del precio o bien la rescision misma del arrendamiento (artículo 2432, del Código Civil); las palabras segun las circunstancias se refieren a una facultad, no solo para el arrendatario, si no tambien para el juez, quien rehusara pronunciar la rescision si la perdida es minima." (11)

G.- Expropiacion de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad publica. Logico resulta pensar que si el Estado expropia un bien con el fin de usarlo, el arrendamiento a un particular resulta contrario a la utilidad publica.

Al respecto se cita la siguiente jurisprudencia:

Arrendamiento, terminacion del, por causa de expropiacion.- "Si bien, cuando durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se verifica la transmision de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsiste en los terminos del contrato, en razon de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario, sin causa legal y el dueño

que vende no puede dar lo que no tiene, o sea el goce de la cosa, la Ley civil tiene expresamente previsto, como caso de necesaria excepcion, el de que cuando la ocupacion de la propiedad se haga por causa de utilidad pública, por ser esta preferente a la privada, se justifica que el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando, tanto al arrendatario, como al arrendador, el derecho de ser indemnizado por el expropiador, conforme a lo que establezca la Ley respectiva, tal como lo dispone el articulo 2410 del Código Civil. La autoridad judicial interviene para determinar el monto de la indemnizacion correspondiente, cuando este se discute, y conforme al articulo 17 de la Ley de Espropiación contra su resolucíon no cabra ningun recurso y se procedera al otorgamiento de la escritura respectiva, que será firmada por el interesado o en su rebeldia por el juez, pero ni en este caso, ni en el de conformidad del expropiado con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es el acto de otorgamiento de la escritura el que constituye la transmision de la propiedad." (12)

H.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. Si existe un tercero con mayor derecho sobre la cosa arrendada frente al arrendador, resolviendose lo anterior en un juicio, el primero no estara supeditado a un contrato que el mismo nunca celebró, por lo que terminará el contrato con la evicción del bien materia del contrato.

I.- Por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad a una persona distinta del usufructuario que dio la

cosa en arrendamiento. En este caso si el usufructuario no manifesto su calidad como tal al celebrar el contrato, tendra derecho el arrendatario a demandarle en su calidad de arrendador los daños y perjuicios ocasionados.

J.- La enajenación judicial del inmueble, sólo en el caso de haberse llevado a cabo tal arrendamiento en los sesenta días anteriores al secuestro de la finca.

9) DERECHO DEL ARRENDATARIO PARA SER PREFERIDO  
EN UN NUEVO ARRENDAMIENTO Y EL DERECHO DEL  
TANTO.

El Código Civil de 1928 en su artículo 2447, confirió al inquilino el derecho de preferencia para el nuevo arrendamiento y el derecho del tanto cuando el arrendatario se encontraba al corriente en el pago de la renta si su arrendamiento, hubiere durado mas de cinco años y hubiese realizado mejoras de importancia a la finca arrendada.

Respecto al derecho para el nuevo arrendamiento ello resulta una verdadera afectación en el patrimonio del arrendador ya que se le obliga al contratar de nuevo con quien tal vez no resulto buen inquilino, por ello, nos parece acertada la reforma del 21 de julio de 1993 que elimino tal derecho y cuya vigencia se iniciara, respecto de los contratos celebrados posteriormente al 19 de octubre de 1993.

En relacion al mal llamado "derecho del tanto", en realidad se confirió un derecho de preferencia por el tanto

ya que el mismo ordenamiento sometió su ejercicio a sus artículos 2304 y 2305, mismos que se refieren al segundo. Con la modificación de las reformas de 1993 se corrige la denominación nombrándosele ya como derecho de preferencia, el cual se somete a las condiciones de temporalidad, mejoras y renta ya descritos, pero ahora remitiendo su ejercicio a lo dispuesto por el artículo 2448 J del ordenamiento citado, mismo que también fue reformado.

#### 10) LA TACITA RECONDUCCION.

Entendemos la figura de la tacita reconduccion como la voluntad manifestada en forma tacita por hechos indubitables que demuestren que las partes desean continuar con el contrato de arrendamiento.

Nuestro Código Civil de 1928 contemplo esta figura, estableciendo que si el arrendamiento continua en el uso y goce de la cosa arrendada sin oposicion del arrendador una vez terminado el arrendamiento, se entendera renovado el contrato por un año en caso de finca rústica y por tiempo indefinido en caso de urbana.

Tal disposicion se reformo el 21 de julio de 1993 para determinar que en ambos casos el contrato se renovara por tiempo indefinido.

Es menester señalar que en virtud de lo anterior el artículo 2486 del Código Civil queda derogado y el artículo 2487 del mismo ordenamiento legal se adhiere en su último



párrafo que en caso de las obligaciones contraídas por un tercero para la seguridad del contrato cesan al renovarse el mismo, salvo pacto en contrario; cabe mencionar que este último párrafo estaba tipificado en el artículo 2488 que con las nuevas reformas también quedó derogado.

Es importante recalcar que la Suprema Corte ha establecido el plazo de diez días posteriores al fenecimiento del plazo convenido o de la prórroga para que el arrendador requiera el inmueble, pues en caso contrario se entenderá que existe manifestación tácita para la reconducción.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

- (1).- Código Civil, Op. cit. pag. 415.
- (2).- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho civil tomo dos contratos edit. porrua Mexico 1990 pag. 383.
- (3).- Jurisprudencia en materia civil, amparo directo -- 167/79 "Hotel Tres Ríos" S. A., Luz María Perdomo Juvera, Primer Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Civil, - Mexico 1979 pag.155.
- (4).- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. pag. 225.
- (5).- JOSSERAND, Louis. Derecho civil tomo II volumen II. contratos traducción Santiago Cuchillos y Manterola edit. Busch y cía. Buenos Aires 1986 pag. 140.
- (6).- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos civiles edición 2a. editorial porrua Mexico 1985 pag.66.
- (7).- Código civil, Op. cit. pag. 422.
- (8).- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. pag. 239.
- (9).- TREVINO GARCIA, Ricardo. Contratos civiles y sus -- generalidades edit. font S. A. Guadalajara Jalisco 1982 pag. 246.

(10).- SANCHEZ MEDAL, Ramon. Op. cit. pag. 367.

(11).- JDSSEKAND, Louis. Op. cit. pag. 162

(12).- Jurisprudencia y Ejecutores en materia de arrendamiento D. 6029/955 Jose Angel Carranza, sexta época cuarta parte 3a. sala volumen XV. distinción 4 votos pag.88.



## CAPITULO III

### ANALISIS A LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESTINADO A CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

- 1.- ASPECTOS SOCIALES
- 2.- ASPECTOS ECONOMICOS
- 3.- ASPECTOS POLITICOS
- 4.- ASPECTOS JURIDICOS.

## CAPITULO III

### ANALISIS A LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESTINADO A CASA - HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

El problema de la vivienda es producto de diversos factores a los que se debe atacar en sus causas, y no en sus efectos, lo que pone de manifiesto que la expedición de normas jurídicas excesivamente proteccionistas del inquilino y perjudiciales para el arrendador no resuelve la crisis habitacional existente, ya que tal medida se dirige al resultado y no al origen del problema. Es por ello que en el presente capítulo se pretende analizar las causas que originan la problemática de escasez de la vivienda, desde varios puntos de vista, mismos que son los que se deben atacar.

#### 1) ASPECTOS SOCIALES.

Originalmente el problema de la vivienda fue considerado como un asunto sectorial, pero al correr del tiempo se hizo más patente, abarcando la totalidad de las esferas sociales sin excepciones.

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

"En la ciudad de Mexico el 40% de sus habitantes ocupan viviendas rentadas." (1)

La problematica de la vivienda en Mexico obedece a que se atacan los efectos y no las causas. Existe deficit habitacional debido a que el incremento de poblacion es mayor al de construccion de vivienda.

En el Distrito Federal el problema de la vivienda se traduce en la escasez de la misma, lo que conlleva a la elevacion del precio en las rentas estipuladas, lo cual perjudica principalmente a las clases mas desprotegidas economicamente.

Al principio, se penso que con disposiciones legales en el arrendamiento, generalmente proteccionistas al inquilino, se daría fin al problema sectorial, pero no ocurrio así, convirtiendose la vivienda en un conflicto que va mas alla de las partes integrantes en el contrato de arrendamiento, constituyendose en un conflicto que afecta al total de la poblacion aun en el caso de no ser arrendador o arrendatario.

Pero este gran problema no es espontaneo, es resultado de la fusion de una gran diversidad de factores y causas, entre las que encontramos la explosión demografica, y la emigración del campo a la ciudad, ya que el cambio en la cantidad y en la distribucion de las personas implican nuevos y graves problemas en cualquier sitio y tiempo; así encontramos entre ellos, la proliferación de ciudades

perdidas, la invasión ilegal de terrenos desocupados a la especulación de inmuebles destinados a la vivienda popular.

El problema demográfico que ha provocado la crisis en años recientes tiene su origen en los años cuarenta, en los que se acelera el crecimiento de la ciudad hacia la periferia del Distrito Federal, básicamente hacia el Sur y Sureste, años en los que también comenzó la intensiva industrialización en la parte Norte del Distrito Federal, que posteriormente debía incidir en el crecimiento de la metrópoli sobre varios municipios del Estado de México.

Baste señalar a título de ejemplo que en 1910 la población urbana de la Ciudad de México era de 477 mil habitantes y ocupaba un área de 40 kilómetros cuadrados, su densidad era de 11,495 habitantes por kilómetro cuadrado. En cambio, en 1978 el Distrito Federal contaba con 9.5 millones de habitantes y el área urbana cubría una superficie de 534 kilómetros cuadrados, siendo su densidad media de 17,790 habitantes por kilómetro cuadrado. De este modo, entre 1910 y 1978 la superficie urbana de la Ciudad de México se amplía 13.3 veces, creciendo la población 19.8 veces, por lo que la densidad de población se elevó en un 49%.

"Sin embargo, cabe señalar que la época que registro más altas tasas de crecimiento fue la comprendida entre 1940 y 1954, en donde las delegaciones adyacentes al viejo casco de la Ciudad de México - Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Alvaro Obregón -

registraron tasas sustancialmente superiores a la década anterior." (2)

De hecho, en esos años, el problema se expresaba en que la mayor parte de la población no contaba con los recursos económicos suficientes para adquirir una vivienda en propiedad, sin embargo existía gran oferta de viviendas en arrendamiento para alquiler, pero esta situación sufriría modificaciones en los cuarenta, al establecerse el decreto de congelación de rentas, mismo que fue prorrogado en 1948 y continuó vigente hasta el 30 de diciembre de 1992, fecha en que se publicó su abrogación en el Diario Oficial de la Federación.

Como es de suponer, el mencionado decreto de congelación trajo consigo un gran descenso en la inversión para la vivienda de alquiler, ya que los propietarios se vieron amenazados con tales disposiciones, en virtud de que su inversión en lugar de producir ganancias generó pérdidas, además de imposibilitarlos para realizar las mejoras necesarias a las viviendas, lo que produjo que alguna de ellas se encontraran en verdaderas ruinas, mismas que no sólo han creado viviendas poco dignas, sino también han causado la destrucción de edificios históricos, como lo observamos en el Centro Histórico de la ciudad de México donde se encuentra una gran concentración de este tipo de viviendas.

Es importante mencionar que la explosión demográfica como causa de la escasez de vivienda, también es resultado de otro factor lo que conlleva a el cultural, así



podemos observar que la falta de una adecuada educación se opone al control responsable de la natalidad, lo que produce grandes familias cuyos hijos en un futuro formaran a su vez las suyas propias con necesidades que satisfacer.

La falta de una estructura económica, social y cultural equilibrada en el territorio nacional, ha originado la migración de grandes grupos de población a algunas ciudades en busca de satisfactores que no existen o que no son suficientes en sus lugares de origen; provocando el fenómeno que afecta la relación entre la oferta y la demanda de vivienda.

La crisis del asentamiento humano en el Distrito Federal comprende tanto la carencia de los servicios necesarios para la subsistencia (escuelas, hospitales, transportes, etc.), como las mismas formas de convivencia. El déficit se expresa en el número de viviendas disponibles, mismo que es inferior al número de familias ciudadanas, superando el crecimiento demográfico a la construcción de las mismas. Este resultado afecta básicamente a la población de bajos ingresos.

Debido a este movimiento migratorio al Distrito Federal se inició un fenómeno de "concentración - dispersión" de la población, que coexiste en áreas densamente pobladas con su capacidad de servicios públicos saturada y con graves problemas de deterioro en la calidad de vivienda de sus habitantes, con pequeñas localidades donde la relación costo beneficio de obras impide dotarlas de servicios básicos.

Entre otra de las principales causas de emigración encontramos la falta de trabajo que es la más común e importante, debido a la crisis económica que atraviesa el país y a la gran concentración de empresas públicas o privadas que son fuentes de trabajo en la ciudad.

Entre otro de los problemas sociales que originan crisis en la vivienda también encontramos el conflicto entre las clases que ha generado contra posición entre arrendador y arrendatario, sintiéndose el segundo, debido muchas veces a la sobreprotección del Estado, con derechos que sobrepasan su carácter, llegando en muchas ocasiones al abuso, lo que genera desconfianza en el arrendador, misma que se traduce en la escasez de inversión en el arrendamiento o en la elevación de las rentas y garantías, lo cual perjudica el buen funcionamiento del contrato de arrendamiento.

## 2) ASPECTOS ECONOMICOS.

"En México, como en todos los países subdesarrollados, el déficit de la vivienda se debe, como ya expresamos anteriormente a la combinación de distintos factores, así en esta sociedad, el lento crecimiento económico va acompañado de un escaso desarrollo social y de un alto crecimiento demográfico que coincide con una urbanización rápida desprovista de planeación, así como la existencia de una situación de subempleo masivo y de bajos ingresos, de modo que la mayoría de las familias carecen de

recursos para satisfacer adecuadamente sus necesidades habitacionales, en virtud de existir un encarecimiento de vivienda a la vez que la insuficiencia de empleo e inequidad en la distribución del ingreso." (3)

El encarecimiento de la vivienda ocupa un lugar central provocando la elevación de los precios de la tierra debido a la gran concentración urbana en el Distrito Federal.

Es por ello que la especulación de la tierra y el alto costo de la construcción son impedimentos para el inversionista en la vivienda, que además de enfrentarse a los altos riesgos que implica el arrendar su propiedad, enfrenta el de no alcanzar la rentabilidad deseada en un mercado de subempleo y bajos ingresos.

La conjunción de estos factores ha determinado la aparición de asentamientos precarios con pésimas condiciones de vida, conocidos como cinturones o villas de miseria. Este fenómeno denota la pobreza de las mayorías frente a la riqueza de la minoría. por ello, nada refleja mejor la estructura de clases que los contrastes entre barrios populares, las zonas residenciales y los elevados edificios de lujo para habitación y negocios.

Un cálculo oficial indica que en México D.F., hacen falta cinco millones de viviendas, esta cifra se eleva cada año debido al crecimiento natural de la población, agravándose la escasez y a ello se suma el arribo de personas que imigran del campo a la ciudad.

La construcción de viviendas en México ha decrecido, por diversos factores; la recesión económica, el incremento en el precio de materiales, la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y la incapacidad legislativa y judicial para reglamentar y ejecutar los arrendamientos y los contratos relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

Mientras no se atiendan adecuadamente las causas que provocan el déficit habitacional, esta seguirá agravándose, los planes para reducirlo han fracasado y la creación de diversas instituciones como el Instituto para el Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo para la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) y los organismos regularizadores de la tenencia de la tierra como la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORET) no han podido cumplir las demandas sociales.

Actualmente, existen otras opciones y hay una variada cartera de inmobiliarias, donde las principales organizaciones promueven de distintas maneras la forma de vender a los clientes inmuebles otorgando una serie de facilidades que van desde el crédito bancario de 15 a 20 años, mediante un previo enganche.

El problema con que nos encontramos, que un gran porcentaje de la población gana el sueldo mínimo y le es imposible poder pagar un enganche y mucho menos las supuestas facilidades que a pesar de que se pagan de 15 a 20 años tienen un interés legal bancario; es una solución este tipo

de viviendas para la clase media, pero desafortunadamente es un número reducido de la población; opciones que tampoco han podido cubrir la gran escasez de vivienda.

En virtud de la pobreza que impera en la mayor parte de la población, es imposible que la misma adquiera viviendas propias, por lo que el arrendamiento se convierte en un factor de gran demanda, demanda que finalmente por la gran población carente de vivienda, es imposible satisfacer.

Desde 1973 no se han vuelto a construir un solo edificio exclusivamente para rentas en la zona metropolitana de la ciudad de México y en general en todo el país esta actividad económica ha disminuido considerablemente puede afirmarse que únicamente se dan en arrendamiento en la actualidad edificios y casas viejas cuyas construcciones datan de más de 40 años.

De acuerdo con lo hasta aquí expresado, la problemática de la vivienda en el Distrito Federal, comprende factores determinantes que están más allá de la frontera de lo estrictamente urbano. Es decir, que no se trata de un problema puramente sectorial y de carácter local, si no que es parte del modelo económico y social. Lo que pone de manifiesto que el problema de la vivienda debe ser contemplado en una perspectiva de desarrollo a nivel nacional, de desarrollo urbano regional, además de considerar en forma específica los aspectos interurbanos.

Salta a la vista que la crisis habitacional no se resuelve mediante disposiciones jurídicas que sitúen en

desventaja a la parte económicamente más fuerte en el contrato (arrendador), si no que se demuestra que resulta decisiva la lucha contra el centralismo para fomentar el desarrollo de las ciudades intermedias y pequeñas, el apoyo a la producción agropecuaria y la reducción de los dramáticos contrastes entre el campo y la ciudad, así como la introducción de medidas tendientes a disminuir los costos de construcción.

Es así como la correcta planeación económica y el control en el crecimiento demográfico son dos medidas contra el déficit de la vivienda en la Ciudad de México.

### 3) ASPECTOS POLÍTICOS.

"Ante el grave conflicto de la crisis habitacional, el Estado a través de diversas políticas de vivienda popular ha pretendido satisfacer la demanda para los grupos de ingresos menores, así, en 1972 se incorporó al artículo 123 la fracción XII, misma que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5% del monto de los salarios pagados a sus trabajadores para formar un Fondo Nacional de Vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de los mismos que les permita adquirir crédito barato para comprar viviendas, de esta manera se crean tres fondos nacionales: el Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda para los

Trabajadores el Estado (FOVIBSSIE) y el Fondo de Vivienda para los militares (FOVIMI)." (4)

Sin embargo, estos programas se enfrentan a la problematica de los asentamientos irregulares de la utilización de amplias reservas territoriales para los programas habitacionales del sector publico y a la corrupcion existente que en muchos casos desvia el destino de los recursos hacia fines particulares, finalmente, al igual que el programa de "Solidaridad", instaurado por el Licenciado Salinas de Gortari, estos fondos resultan insuficientes para la crisis habitacional existente, lo que aumenta la demanda de arrendamiento.

El Estado ha tenido a proteger a la parte económicamente mas debil, pero utilizando en muchas ocasiones el aspecto inquilinario como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de poblacion económicamente marginada, ademas convirtiendolo en un instrumento populista que sólo en apariencia beneficia a los inquilinos pero que en el fondo les es nocivo, engañandolos de momento al hacerles creer que han logrado falsas conquistas. Ejemplo de ello lo encontramos en 1985 con el paquete de reformas al Código Civil del que la mayoría de las disposiciones resultan desatinadas según lo analizaremos en el proximo capítulo.

Respecto a la legislación inquilinaria existe el peligro de que se le tome como un ordenamiento permanente e intocable, que ante las amenazas de grupos extremistas ha

provocado en las autoridades el temor de aparecer como defensores de minorías privilegiadas; económicamente si se modifican o derogan sus erróneas disposiciones. Este miedo de las autoridades ubica en desventaja al arrendador en el contrato, engendrando a su vez retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas. Ejemplifica lo anterior lo sucedido en virtud del Decreto de Congelación de rentas de 1948 que increíblemente fue abrogado hasta el 30 de Diciembre de 1992 y del Decreto de 1985 relativo a las fincas urbanas destinadas a casa habitación en el Distrito Federal.

En virtud de lo anterior, consideramos como un acierto la reforma del 21 de julio de 1993 con el fin de modificar el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el D. F. y la Ley Federal de Protección al Consumidor. Ante la disminución notable de la oferta para el arrendamiento, dicha reforma buscó, eliminar los privilegios excesivos al arrendatario, generar las condiciones que permitan incrementar las inversiones para la construcción de inmuebles y en particular de casa habitación, para combatir el problema de escasez existente.

Sin embargo, dicho decreto no escapó a las críticas, entre las que se encontró la del líder de la CTM, Fidel Velázquez, quien afirmó que: "es contraria a los intereses de los trabajadores, ante lo cual, la única defensa de los inquilinos es no pagar las rentas que no puedan



cubrir, permaneciendo en los inmuebles en defensa del hogar."

(5)

Se trata de una opinion populista sin fundamento alguno, meramente "politica" aparentando defensa de los desprotegidos cuando en verdad solo se pretende obtener beneficios particulares, este tipo de conductas son las que realmente perjudican no solo al arrendamiento si no a todas las esferas de la vida nacional.

El pasado 19 de octubre de 1973, un grupo de personas se presentaron en el Palacio Legislativo exigiendo derogar la Ley Inquilinaria, despues de una abrupta y violenta invasion de mas de 500 colonos, el ex-Presidente de la Camara de Diputados, Rodolfo Echeverria Ruiz solicito el auxilio de la Fuerza Publica y la accion penal en contra de quien o quienes resulten responsables. Fue tanta la presion del grupo de colonos que, la citada iniciativa si bien fue aprobada y publicada el 21 de julio del presente año, su vigencia fue postergada, para el 19 de octubre de 1978, con algunas excepciones que mencionaremos en el capitulo posterior, lo anterior se efectuo, a propia opinion de nuevo por razones politicas, a pesar de haberse determinado inicialmente que las nuevas disposiciones entrarian en vigor a los noventa dias de su publicacion.

El problema de la vivienda no se resuelve mediante decretos que hostiguen a los propietarios, o mediante fondos insuficientes a la demanda, ya que la actividad del Estado es insuficiente para construir las viviendas necesarias para la

población carente, ejemplo de ello lo constituyó el decreto de expropiación para millares de predios a raíz del terremoto de 1985, medida adoptada por el entonces Presidente de la República, Miguel de la Madrid Hurtado, en virtud del cual se prometió que el Estado construiría en ellos nuevas viviendas que vendería después con preferencia a los inquilinos que anteriormente ocupaban los predios, medida que nunca se logró concretar.

Si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad, tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones, en vez de hacerlo un encubierto señuelo electoral, así, una medida podría ser la estimulación a propietarios e inversionistas para que construyan viviendas mediante alientos fiscales, consistentes en excepciones de impuestos, lo cual solo en apariencia perjudica al Fisco, toda vez que a la postre se verá beneficiado en virtud de que ya no tendrá que hacer altas erogaciones para la construcción de viviendas populares.

El Departamento del Distrito Federal (DDF) al ver la gravedad de la situación de la falta de vivienda en el Distrito Federal optó por una medida de emergencia es así como el mes de febrero del presente año se decide que se intentara obtener mediante expropiaciones, compras o reubicaciones, aproximadamente cinco mil hectáreas de terreno para construir casas-habitación durante el presente año.

El funcionario Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del gobierno de la ciudad, Lic. Juan Gil Elizondo anuncio que: "se planteo un decreto por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a un sector de la colonia Alameda, y seria necesario reciclar una buena parte de la reserva territorial ubicada en las delegaciones del Centro del Distrito Federal para lograr impulsar las acciones de vivienda necesarias; afirma que existen muchos suelos urbanos que es subutilizado, ya que en el se encuentran instalaciones fabriles abandonadas, almacenes de deposito en desuso y asentamientos de familias que viven en condiciones de hacinamiento y carentes de Servicios Públicos." (6)

En el caso de las fabricas, se buscara el mecanismo idoneo para que el D.D.F. disponga de los terrenos sin lesionar los intereses de los actuales propietarios, y en cuanto a los asentamientos irregulares y despojados se hablara con las familias para convencerlas de la necesidad de reubicarlos en viviendas mas dignas.

Lo anterior lo considero dificil si bien es cierto que hay muchos terrenos que son ocupados por personas que sin permiso del propietario los invaden lo que conocemos como despojo, el cual aun a sabiendas de que es un delito y que se sanciona con pena privativa de la libertad, no les interesa, consideramos que con una platica no desocuparian los terrenos despojados se necesitarian sanciones mas drasticas para poder detener a este tipo de delincuentes.

Así mismo se planteo que se llevara a cabo un estudio de los predios que serán considerados en el proyecto de "reciclaje de suelo", cuyos resultados se harán públicos, después de que se de por enterado el Consejo Asesor de Vivienda del Distrito Federal.

La escasez de reserva territorial en la capital es crítica, y que por el momento, el DDF sólo cuenta con 500 mil metros cuadrados de terreno propio, el cual sólo alcanzara para edificar 15 mil acciones de vivienda, de las 45 mil programas.

El responsable del desarrollo urbano de la ciudad de México remarco que de las 50 mil hectáreas que componen el suelo de uso habitacional en el D.F., sólo quedan dos mil para construir nueva vivienda, lo que representa menos del cinco por ciento.

Se destacó que se evaluará la posibilidad de extender la (Zedec) que actualmente abarca 13 manzanas, hasta las 64 que componen la colonia Centro Alameda, con objeto de que se pueda controlar el uso de suelo en todo el lugar.

Consideramos que este proyecto es acertado y favorecería a muchas familias mexicanas.

#### 4) ASPECTOS JURIDICOS.

Dentro del análisis al problema jurídico que afecta la situación de la vivienda en México podemos catalogarlo

principalmente la parte que concierne a la esfera legislativa y a la esfera judicial.

Ante la escasez de la vivienda, las presiones políticas de diversos grupos sociales, el Estado pone en marcha algunas medidas tendientes a modificar la dinámica del problema habitacional, dentro de ellas se encuentran la de creación o modificación de disposiciones relativas al arrendamiento.

Es así como, la Legislación Inquilinaria ha tenido caracteres que la distinguen, es protectora y provincial.

Es protectora, porque su intención es proteger a la parte arrendataria que se considera como la más débil de la sociedad.

Provincial, porque mediante ella se ha tratado de hacer frente a situaciones de carácter grave y transitorio.

Sin embargo, este tipo de legislación no ataca la crisis habitacional ya que retrae la inversión en la vivienda por ubicar en desventaja al arrendador frente al arrendatario, afectando en su patrimonio al primero en virtud de restringir en demasía su derecho de propiedad. Considerando que hay un desequilibrio legal ya que la legislación arrendataria es totalmente parcial apoyando al arrendatario.

Encontramos también que en el aspecto procesal, una legislación poco ágil que origina prolongados litigios, lo cual perjudica principalmente al arrendador, quien se ve afectado económicamente en forma sustancial si el

arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble, ya que el lento procedimiento le impide recuperar en forma rápida la posesión de su bien.

En virtud de lo anterior se reitera el apoyo a la ya comentada iniciativa para la modificación arrendataria del ex-presidente Salinas de Gortari ante la cual, al momento de ser discutida por el Senado, el ex-representante de Veracruz, Miguel Aleman Velasco, acertadamente hizo notar las ventajas de la misma, estableciendo que con el nuevo ordenamiento se pondrá fin a una serie de practicas viciadas y de negocio de muchos abogados que llevaban a las últimas consecuencias los litigios con el fin de obtener mayores ganancias. Tambien afirmo, que no se trata de favorecer a un sector de la sociedad, si no a la misma en su conjunto mediante la elevacion de opciones de vivienda, con este fin se pretende dar debida solución al conflicto de vivienda, mediante un ordenamiento moderno que se apege a la realidad, para evitar la disminucion de la oferta, fenómeno que sucedio a partir de 1985, debido al alto riesgo que representaba para los propietarios, finalmente puntualizo: "las modificaciones facilitaran la atención de la demanda social de quienes requieren de vivienda en renta, asegurando la disponibilidad de condiciones satisfactorias para nuestros conciudadanos en bien de todos." (7)

La iniciativa antes citada tambien contemplo reformas al procedimiento en materia arrendataria, modifica situaciones que plantean mayor celeridad en el juicio, a lo

que el Lic. Angel Juárez Cacho comenta lo siguiente: "las reformas del 21 de julio de 1993, son producto del carácter neoliberal del actual gobierno. Reconocen el atributo básicamente lucrativo del contrato de arrendamiento y pretenden liberar a los propietarios de largos litigios, basados en leyes sobre protectoras del inquilino. Se abre la posibilidad para poder rescindir los contratos incumplidos por el arrendatario en cuatro meses ofreciendo mayor certidumbre jurídica al que da una casa-habitación en renta."  
(8)

El Estado tiene como objetivo con estas reformas hacer más rentable el negocio del arrendamiento inmobiliario para incentivar la inversión en las construcciones de inmuebles que se den en renta en el Distrito Federal.

El inquilino requiere una vivienda digna a precio justo. El propietario requiere que se le pague una renta que justifique la inversión del inmueble construido, los gastos de su mantenimiento y el pago que cause el impuesto predial. Es decir el propietario busca un negocio rentable, en el presente y con excelente plusvalía en el futuro.

Sin embargo la reforma del 21 de julio del 1993 aunque fue aprobada, como ya se señaló, entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, pero los nuevos arrendamientos, es decir los celebrados después del 19 de octubre de 1993, si se registran por las nuevas disposiciones, lo que constituye un avance en la materia que nos ocupa.

Por otra parte, en la esfera judicial encontramos que, debido al lento procedimiento, el cúmulo de asuntos existentes en los juzgados impiden su pronta resolución, lo que se agrava si se toma en cuenta que al ser pocos los recursos que el Estado aplica al ámbito judicial, y en ocasiones el personal no es el suficiente.

Los problemas anteriormente señalados agravan la crisis habitacional ya que los arrendadores se encuentran desanimados a la inversión por encontrarse frente a una legislación tanto sustantiva como adjetiva sumamente perjudicial.

Una vez analizada la problemática habitacional existente en la ciudad de México, es importante que habemos de las posibles propuestas de solución que damos al problema, siendo estas las siguientes:

I.- La descentralización de las empresas públicas y privadas lo cual provocaría una desconcentración de personas.

II.- Control de la natalidad, es decir sería importante crear conciencia en las diferentes esferas sociales que tuvieran un número muy reducido de familia, que no sólo serviría a la problemática de la vivienda si no a toda la esfera jurídica social económica y política.

III.- Trabajos, escuelas superiores, servicios médicos etc., en distintos territorios de la República Mexicana para evitar la migración de diversos sectores al Distrito Federal.



IV.- Incentivos a los inversionistas de tipo fiscal para fomentar la inversion en construccion de viviendas que permitan a las clases mayoritarias adquirir una casa habitacion o en su caso, arrendarias con rentas de acuerdo a sus posibilidades economicas.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

(1).- CASANOVA DIAZ, Ramon. Cuarenta millones de Mexicanos sin vivienda digna en revista Impacto, Mexico 1989 -- pag. 41.

(2).- UNIKEL, Luis. La dinamica del crecimiento en la ciudad de Mexico, en varios autores ensayos sobre el desarrollo urbano en Mexico número 143 Mexico 1974 pag. 187

(3).- GONZALEZ SALAZAR, Gloria. Distrito Federal en algunos problemas y su planeación en revista UNAM Mexico 1983 pag. 125.

(4).- ORTEGA R., Gabriela. Envío Carlos Salinas de Gortari, iniciativa de reformas para proteger a los inquilinos en periódico "El Nacional" sección de vida pública núm. -- 23139 México 8 de julio de 1993 pag. 7.

(5).- RAMOS ALCANTARA, Raul. La ley inquilinaria al interés de los trabajadores en periódico "El Nacional" sección sociedad núm. 23151 Mexico 20 de julio de 1993 pag. 8.

(6).- CONTRERAS, Jose. "Vida Urbana" en periódico "El Dia Metropolitano" año XIII núm. 6286 10 de enero de 1985 p. 34 y 35.

(7).- RAMOS ALCANTARA, Raúl. Luz verde en el senado a la nueva ley inquilinaria sección vida pública en periódico "El Nacional" núm. 23146 Mexico 15 de julio de 1993 pag.8



## CAPITULO IV

PROSPECTIVA Y CONSIDERACIONES ACERCA DE UNA ADECUADA  
LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS  
DESTINADAS A CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 1.- EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA  
COMUN Y EN MATERIA FEDERAL PARA TODA LA REPUBLICA
- 2.- EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO  
FEDERAL
- 3.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

## CAPITULO IV

### PROSPECTIVA Y CONSIDERACIONES ACERCA DE UNA ADECUADA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

El contenido de este capitulo es realmente el punto central de la investigacion, ya que las disposiciones relativas al arrendamiento son en gran parte consecuencia de la problematica juridica y del deficit de la vivienda al que hoy nos enfrentamos. Al respecto exponemos lo siguiente:

El 7 de febrero de 1985 se publica un decreto por medio del cual se reformo el capitulo delCodigo Civil relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion. Tal reforma confirio excesivos privilegios al arrendatario situando en gran desventaja al arrendador quien ve restringido en forma sustancial su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del contrato.

Si bien el motivo de la expedicion del mencionado decreto fue el de proteger a la clase economicamente mas debil en virtud del deficit de vivienda existente en nuestra metropoli, la realidad nos muestra una consecuencia contraria al mencionado fin, ya que al presionar demasiado al

arrendador con disposiciones perjudiciales ocasiono un importante decremento en la inversion relativa a la vivienda por los riesgos que resulta la misma. Ello obviamente no ataca la crisis habitacional si no la agrava en forma definitiva, por lo que consideramos como desatinadas las disposiciones contenidas en el mencionado decreto, mismas que a la fecha se encuentran vigentes, con sus respectiva reformas.

En el año de 1993, el Ex Presidente de la Republica Mexicana, Carlos Salinas de Gortari envio al Congreso de la Union una iniciativa para reformar diversas disposiciones relativas al arrendamiento, entre las que se encuentran las contenidas en el Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia comun y para toda la Republica en materia federal. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, tal iniciativa fue aprobada y publicada, en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, se determino por medio de su transitorio que su vigencia iniciaria a los 90 días de su publicación, no siendo sus disposiciones aplicables a los contratos ya celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, ni a los juicios y procedimientos judiciales o administrativos en tramite. Esta reforma a nuestra opinion resulta acertada, razon por la cual posteriormente analizaremos las disposiciones del decreto de 1985, comparando estas con las del decreto de 1993.

El 23 de septiembre de 1993 por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, las disposiciones del decreto en materia inquilinaria, entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998 salvo las siguientes excepciones:

- I) Los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, es decir que su contrato sea posterior a esa fecha.
- II) Los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha, pero que su uso sea distinto del habitacional.
- III) Los inmuebles de nueva construcción, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Como puede apreciarse, se dejan a salvo los derechos adquiridos conforme a la legislación vigente por los arrendatarios de vivienda.

Por otra parte, en el caso de juicios y procedimientos judiciales y administrativos en trámite, o que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, derivados del contrato de arrendamiento destinado a casa habitación y sus prorrogas, que no se encuentren en alguna de las tres excepciones señaladas se regirán hasta su terminación por los preceptos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes hasta la fecha.

La modificación a la vigencia original de la reforma se debió a la presión de algunas organizaciones

sociales de arrendatarios que consideraron que las nuevas normas pudiesen dar motivo a la comisión de abusos en contra de los derechos de los inquilinos que actualmente tienen suscritos contratos de arrendamiento.

Por lo que se considera que fue una medida contraria a la solución de la problemática habitacional, sin embargo las nuevas disposiciones podran ser aplicables a todos los contratos celebrados despues del 17 de octubre de 1993, lo cual sí representan un avance en la materia.

1) EL CODIGO CIVIL VIGENTE, PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y EN MATERIA FEDERAL PARA TODA LA REPUBLICA.

Se procederá a analizar cada uno de los preceptos contenidos en el Capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federa denominados "Del arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación", materia del ya comentado Decreto de 1985, comparando las reformas de 1993, mediante cuadros sinópticos en algunos preceptos legales:

CODIGO CIVIL

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
1985 CAPITULO IV DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTI- NADAS A LA HABITACION.	1993	
ART. 2448.- Las dis- posiciones de este capitulo son de orden publico e interes so- cial. Por lo tanto son irrenunciabes y en consecuencia, cual- quier estipulacion en contrario se tendra por no puesta.	ART. 2448.- Las disposiciones con- tenidas en los arti- culos 2448 A, 2448- B, 2448 G y 2448 H son de orden públi- co e interes social por lo tanto son irrenunciabes y en consecuencia cual- quier estipulacion en contrario se ten- dra por no puesta.	Se restringe el ambito de orden publico e interes so- cial a 4 de los artículos que integran el capitulo.

En virtud de la corriente protectora hacia el inquilino, con este primer precepto se establece que estas disposiciones son irrenunciabes y que por ende cualquier estipulacion en contrario se tendra por no puesta, lo cual ubica al arrendamiento en un contrato privado, en el que un tercero el Estado, fija reglas que las partes tienen que aceptar, inclusive sin estar de acuerdo, tal intervencion se fundamenta en aras del bien comun y del equilibrio social, fines que por lo desatinado de las disposiciones del Decreto de 1985 no se han cumplido, por lo cual opinamos que deberia imperar la libertad contractual en esta materia.

La modificacion a este precepto legal es un avance importante, ya que solo limita la irrenunciabilidad a algunas disposiciones sin embargo, proponemos la derogacion de este



artículo ya que a la propia opinión el carácter de irrenunciabilidad solo debe ser conservado por el artículo 244B-B referente a las condiciones necesarias para que una localidad se considere habitable.

Procederemos a analizar cada uno de los preceptos de este capítulo señalando sus inconvenientes, mismos que explican la razón por la que consideramos que no deben tener el carácter de irrenunciables.

Art. 244B.A .- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia:

Esta disposición, dadas las condiciones del arrendatario, con un decreto de rentas congeladas, y disposiciones perjudiciales para el arrendador, aunados a la crisis de la vivienda constituye realmente letra muerta, ya que los mismos arrendatarios, dado el déficit habitacional, contratan arrendamientos en inmuebles sin condiciones adecuadas y los arrendadores no están en disposición de arriesgarse ante el peligro de mejorar una vivienda para perder su inversión ante inquilinos que les soliciten prórrogas forzosas con aumentos de rentas mínimas.

Con la reciente modificación este artículo no sufrió reforma alguna, con lo que no estamos de acuerdo ya que consideramos que el mismo debe ser derogado para determinar en un solo precepto las condiciones, que debe tener y conservar una localidad destinada a habitación, lo

cual proponemos mediante la modificación del siguiente artículo que mas adelante expondremos.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 244B B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higienica es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.	ART. 244B B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higienica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.	Se añade la obligación del arrendador de realizar las obras de seguridad que ordene la autoridad correspondiente

Al igual que el precepto anterior, consideramos que este resulta ilogico dadas las condiciones de la vivienda en el momento actual.

Mediante el decreto de 1993 el precepto original se modifica sustancialmente, ya que se añade la obligación del arrendador de realizar obras de seguridad, lo cual resulta intrascendente porque tal característica se encierra en la misma condición de habitable.

Proponiendo la siguiente modificación en dicho precepto legal.

Art. 244B-B.- " Toda localidad destinada a casa habitación debiera ser entregada en las condiciones que establece el artículo "x" de la Ley --

general de Salud, al arrendatario el cual la - -  
 conservara en las mismas condiciones durante la  
 vigencia del contrato, respondiendo el arrenda-  
 tario por los daños y perjuicios de la omision de  
 tales condiciones ".

Con el fin de establecer las condiciones minimas  
 que hagan habitable una localidad, consideramos adecuado que  
 se enuncien las mismas mediante un articulo en la Ley General  
 de Salud (al que denominamos "X"). al cual debiera hacer  
 referencia este articulo de nuestro Codigo Civil con el fin  
 de que exista un parametro real para ubicar a la tan añorada  
 vivienda digna.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 2448 C.- La dura- cion minima de todo - contrato de arrenda- miento de fincas urba- nas destinadas a la - habitacion sera de - un año forzoso para - arrendador y arrendata- rio, hasta por dos - años mas siempre y - cuando se encuentre - al corriente en el - pago de las rentas.	ART. 2448 C.- La -- duración minima de -- todo contrato de -- fincas urbanas des- tinadas a la habita- cion sera de un año forzoso para arren- dador y arrendata- rio salvo convenio en contrario.	Se elimina la obligacion del arrendador de prorrogar el contrato de arrendamiento y se podra ce- lebrar el con- trato por el tiempo que con- vengan las par- tes.

Este articulo contempla dos aspectos de suma  
 importancia la duracion forzosa de un año para el contrato de  
 arrendamiento y la prorrogga legal de dos años.

Respecto a la duracion forzosa de un año, resulta un aspecto perjudicial para el funcionamiento del contrato del arrendamiento, ya que en la practica, en muchas ocasiones es el arrendatario quien desea que el termino del contrato sea menor de un año, sin embargo, con el fin de protegerlo es el mismo legislador quien lo obliga a mantener la vigencia de un año, cuando se podría dar el caso de que careciera de recursos para cubrir la renta durante tal periodo lo que puede ocasionar la mora en los pagos, de las pensiones rentísticas, perjudicando economicamente al arrendador.

Por lo que se refiere a la prorrogas legal resulta en verdad una restriccion importantisima para el arrendador ya que irrumpe en su esfera patrimonial de una manera exorbitante, obligandolo, en caso de que el arrendatario lo desee, a prorrogar el contrato hasta por dos años, por lo que si firma un contrato, tendra el riesgo de perder la posicion de su inmueble hasta por tres años, disposicion que no tiene un equilibrio juridico ya que se inclina a favor del arrendatario.

Por lo anterior, resulta acertada la modificacion del 21 de julio de 1993, a este articulo.

Nuestra propuesta coincide con esta modificacion ya que se da libertad a las partes para contratar por termino menor al de un año y lo que es más importante, se elimina la prorrogas de dos años que tanto desanimaba al inversionista en el arrendamiento, modificacion a la que nos referimos en el cuadro sinoptico anterior.

También coincidimos con el decreto referido en la derogación del artículo 2485 del Código Civil que elimina la prórroga por un año para el arrendamiento en general, así como el aumento del 10% sobre la renta anterior que resulta tan insustancial.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional la renta sólo podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijando el salario mínimo general del D. F. en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.	ART. 2448 D.-  ( SE DERROGO )	Se elimina el tope de incremento a las rentas.  Se abre la posibilidad de pactar en divisas.

Respecto a lo establecido en el primer párrafo, rompe con el principio mismo establecido por el Código Civil en su artículo 2399 que afirma que la renta o precio puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada. A su vez el artículo 2430 del mismo ordenamiento establece que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos de la cosa arrendada, es decir que nuestra legislación no sólo obliga a que el precio sea cierto y determinado si no que puede ser en especie.

En muchas ocasiones, el arrendatario al carecer de recursos económicos, paga en especie al arrendador, según esta disposición ello no se puede llevar a la práctica, ya que el inquilino deberá pagar en moneda nacional la renta.

Respecto al segundo párrafo, el aumento anual de la renta que se señala es realmente absurdo, dada la incompatibilidad del salario mínimo con el costo de la vida, esta disposición atañe sólo a los contratos que se renueven o prorroguen, por lo que ese aumento no se debe respetar cuando se trata de un arrendamiento nuevo, siendo muy desequilibrado e injusto para los arrendadores a mantener una inversión que lejos de resultar redituable llega a perjudicarles.

Además, este incremento tan desacorde con la realidad evita que el arrendado destine recursos para la reparación del inmueble, ya que en caso de reparación o prórroga le resultara una gran pérdida en caso de no haber elevado desde el principio la renta.

Al quedar derogado dicho precepto, se da la posibilidad de poder pactar en divisas, que podría resultar favorable ya que con la libre entrada del comercio internacional se abre el campo de nuevos arrendamientos tanto para local comercial como para casa-habitación.

Considerando adecuada la derogación de dicho derecho legal.

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

El arrendatario no esta obligado a pagar la -  
renta sino desde el dia en que reciba el - -  
inmueble objeto del contrato.

Este precepto por lo que se refiere a su segundo  
parrafo; en la practica no siempre resulta acertado, ya que  
es muy comun que en la celebracion del contrato se de un  
deposito y dos rentas adelantadas o dos depósitos y una renta  
adelantada y posteriormente se entrega la posesion del  
inmueble, o bien en ocasiones las partes desean convenir que  
se pague la renta a partir de un tiempo posterior al que se  
recibio el inmueble por existir mejoras pendientes, lo cual  
no puede pactarse por tener el mismo caracter de  
irrenunciable.

Proponiendo la siguiente abrogacion en dicho  
precepto legal, el cual consideramos que podria estipularse  
de la siguiente manera.

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

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta  
sino desde el dia en que reciba el inmueble objeto  
del contrato "salvo convenio en contrario".

Art. 2448 F.- " Para los efectos de este capitulo  
el contrato de arrendamiento debe otorgarse por  
escrito, la falta de esta formalidad se imputara al  
arrendador ".

El contrato debera contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y el arrendatario.
- II.- La ubicacion del inmueble.
- III.- Descripcion detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y - - accesorios con que cuenta para el uso y - goce del mismo, asi como el estado que -- guardan.
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantia, en su caso
- VI.- La mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII.- El termino del contrato.
- VIII.- Las obligaciones que el arrendador y - - arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Respecto al primer parrafo de este articulo que establece que la falta de forma se imputara al arrendador, no encontramos fundamento alguno para ello, ya que se hace suponer que el beneficio de invocar la nulidad por falta de formalidad solo pertenece al arrendatario, lo cual contraviene a lo dispuesto por el mismoCodigo Civil en su articulo 2229, que establece que la accion y excepcion de la nulidad por tal motivo competen a todos los interesados, inclusive se consagra en este ordenamiento la denominada



accion "preforma"; incutiendo a los interesados para exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por Ley.

Por lo anterior es recomendable que el arrendador siempre formalice por escrito el contrato, ya que de lo contrario se vera obligado a demandar judicialmente en caso de que desee promover algun procedimiento respecto al mismo, lo cual retrasa la recuperacion de la posesion del inmueble en su caso.

Considerando que el primer parrafo de este precepto debe ser eliminado ya que no existe justificacion alguna para hacer solo imputable al arrendador la falta de forma.

Art. 2448 G .- El arrendador debera registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, -- entregara al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendra accion para demandar -- el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Igualmente tendra el arrendatario derecho para registrar su copia del -- contrato de arrendamiento ante la autoridad -- competente del Departamento del Distrito Fe-- deral.

El primer parrafo de este articulo ha creado confusion en el sentido de que el arrendador tendra la

obligación de entregar un ejemplar del contrato sólo hasta registrarlo, lo cual crea inseguridad para el arrendatario, en nuestra opinión consideramos que lo anterior se debe a una errónea interpretación producida por una mala redacción; ya que la parte final del mismo ordenamiento señala que el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato lo cual hace suponer que puede obtener una sin registro.

Por lo anterior, carece de trascendencia para el arrendatario que el contrato se registre ante el Departamento del Distrito Federal, ya que ello sólo resulta útil para controlar fiscalmente al arrendador, a quien pertenece la obligación de manifestar el ingreso por concepto de renta, lo anterior hace que la obligación irrenunciable del arrendador de entregar una copia registrada del contrato al arrendatario resulte obsoleta y más aún la acción conferida a este para demandar tal registro, por ello, a propia opinión este artículo debe reformarse para quedar como sigue:

Artículo 2448-G. El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Art. 2448 H .- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la - -  
muerte del arrendador ni por la del arrendatario  
sino sólo por los motivos establecidos por las  
Leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el - --

cónyuge, o la concubina, los hijos, los ascen-  
dientes en línea consanguínea o por afinidad del  
arrendatario fallecido se subrogaran en los dere-  
chos y obligaciones de este, en los mismos ter-  
minos del contrato, siempre y cuando hubieran --  
habitado real y permanentemente el inmueble en  
vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el parrafo ante-  
rior a las personas que ocupen el inmueble como  
subarrendatarias cesionarias o por otro título  
semejante que no sea la situación prevista en  
este artículo.

Consideramos que el caracter irrenunciable de esta  
disposicion debe eliminarse por constreñir a las partes, sin  
que en ocasiones ellas lo deseen, a continuar con un contrato  
que no les es provechoso, lo cual afecta principalmente al  
arrendador, quien arriesga su inversion al verse obligado a  
mantener una relación jurídica con quien no la inicio y con  
quien tal vez no resulte ser un buen arrendatario.

Por lo anterior proponemos que se elimine el  
caracter de irrenunciable a este precepto, tambien afirmamos  
que se debe modificar la parte del segundo parrafo que dice  
"... los ascendientes en línea recta ya sea por  
consanguinidad o por afinidad ...". Para decir: "... los  
ascendientes en línea consanguínea o por afinidad...". Ello,  
en virtud de que la redaccion actual es incorrecta, porque la

consanguinidad y la afinidad no son líneas, sino tipos de parentesco, las líneas son la recta y la transversal.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.	ART. 2448 I.-  ( SE DEROGA )	Se elimina el derecho de preferencia para el caso de un nuevo arrendamiento; por cuanto al derecho del tanto, pasa a ser establecido y regulado por el artículo 2448 J, como derecho de preferencia.

Este artículo contempla dos derechos del arrendatario en primer lugar, que se le prefiera para un nuevo arrendamiento, lo cual impide al arrendador que disponga libremente de los bienes de su patrimonio, ya que se ve obligado a contratar de nuevo con quien tal vez no resulto un buen arrendatario.

En segundo lugar, se le confiere el derecho del tanto al arrendatario, lo cual consideramos como un error de técnica jurídica, ya que no se debe tratar aquí de un derecho del tanto como el existente entre los copropietarios respecto de sus partes alícuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios y en el usufructo a favor del

usufructuario, este derecho proviene de uno real, y en virtud del mismo se debera notificar a los copropietarios, coherederos y usufructuarios si se desea vender a un tercero, para que hagan uso de tal derecho, anulandose la compraventa hecha en contraposicion a lo anterior.

En virtud de que el arrendamiento no confiere un derecho real si no personal, consideramos que lo mas adecuado es hablar de un derecho de preferencia, ya que un derecho del tanto resulta excesivo para el caracter del arrendatario, lo cual pone en desventaja al arrendador por la sancion de nulidad que trae consigo su contravencion.

El derecho de preferencia se suele pactar en las compraventas y se ejerce este a los diez dias siguientes en que reciba el titular la notificacion del propietario, bajo pena de perder su derecho si en este lapso no lo ejerce, estando obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere y asegurando, en caso de que exista un plazo para el pago, que cubrira tal cantidad; la venta realizada sin respetar este derecho sera valida, pero el vendedor respondera de los danos y perjuicios.

Ademas cabe señalar que el articulo 2447 delCodigo Civil Vigente, referente al arrendamiento en general se remite el ejercicio del "derecho del tanto" a los articulos 2304 y 2305 del mismo ordenamiento legal, mismas que aluden precisamente al derecho de preferencia, lo cual confirma la teoria de que es este derecho el acorde al caracter de arrendatario y no el derecho del tanto cuyo ejercicio tiene

como fin que se consolide la propiedad entre aquellos que la tienen en forma indivisa, como el caso de los copropietarios.

Para comprender lo anterior podemos plantear un caso hipotetico, en el que un arrendador deba elegir entre vender su parte alicuota a un copropietario o a su arrendatario, la lógica nos hace pensar que el copropietario debe ser preferido, ya que tiene un derecho real que en este caso lo resulta superior al derecho personal del arrendatario, además de esta manera la propiedad se consolidaría, disolviéndose la indivisión lo que permitiría al copropietario comprador el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

Lo anterior demuestra que al arrendatario le corresponde un derecho de preferencia y no uno del tanto, por lo que coincidimos con la reforma del 21 de julio de 1993 que deroga este precepto.

LEGISLACION	LEGISLACION	OBSERVACIONES
ART. 2448 J- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:	ART. 2448 J- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes terminos:	El derecho del tanto a favor del arrendatario para adquirir la localidad se transforma en derecho de preferencia.
I- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitante al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio,	I- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble precisando el precio	I- Se elimina el concepto "indubitante"

terminos, condiciones y modalidades de la compraventa.	terminos condiciones y modalidades de la compraventa.	
II- El o los arrendatarios dispondran de 15 dias para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los terminos y condiciones de la oferta	II- El o los arrendatarios dispondran de 15 dias para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este articulo en los terminos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptacion de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.	II- Se obliga al arrendatario que ejercite el derecho de preferencia a exhibir un anticipo en caso de que así se establezca en la oferta.
III- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los terminos de la oferta inicial estara obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondra de un nuevo plazo de 15 dias para los efectos del parrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estara obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de mas de un 10%.	III- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los terminos de la oferta inicial estara obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a partir de ese momento dispondra de un plazo de 15 dias. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estara obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de mas de un 10%.	III- Se elimina el concepto "indubitable" del aviso.
IV- Tratandose de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio, se aplicaran las disposiciones de la Ley de la materia.	IV- Tratandose de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio se aplicaran, las disposiciones de la Ley de la materia.	IV- Si no cambia
V- Los notarios deberan cerciorarse del	V- La compra-venta realizada en contra	V- Se elimina la obligacion

<p> cumplimiento de este  artículo previamente  a la autorización de  la escritura de com-  praventa. </p>	<p> vención de lo dispu-  esto en este artícu-  lo otorga al arrendatario el derecho de  demandar daños y per-  juicios sin que la  indemnización por di-  chos conceptos pueda  ser menor a un 50%  de las rentas paga-  das por el arrendata-  rio en los últimos  doce meses, la acci-  ón antes mencionada,  prescribirá 60 días  después de que tenga  conocimiento el  arrendatario de la  realización de la  compraventa respecti-  va. </p> <p> En caso de que el  arrendatario no cum-  pla con las condicio-  nes establecidas en  las fracciones II o  III de este artículo  precluirá su derecho </p>	<p> del notario -  de cerciorar-  se del otorga-  miento del de-  recho de pre-  ferencia pre-  vio a la auto-  rización de -  la escritura  de compraven-  ta; se esta-  blece como -  arrendador -  por no otor-  gar al arren-  datario el de-  recho de pre-  ferencia, el  pago de daños  y perjuicios,  cuya acción  prescribe a  los 60 días. </p>
--	---	---

Como se manifestó al analizar el artículo anterior, no consideramos que al arrendatario deba pertenecerle el derecho del tanto, sino de preferencia, por lo que se reproducen aquí las razones expuestas.

Es importante también mencionar que, según el artículo 2226 de nuestro Código Civil, la nulidad absoluta no desaparece por confirmación o prescripción, por lo que es ilógico lo establecido en el primer párrafo de la fracción VI del precepto en análisis, mismo que determina que la acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del



contrato, cuando anteriormente se establece que tal nulidad será de pleno derecho, es decir, absoluta.

Por lo que se refiera a este precepto coincidimos con la reforma del 21 de julio de 1993, a lo cual hacemos referencia en el cuadro sinoptico.

Por otra parte la forma de ejercer el derecho del tanto deja al arrendador en una grave desventaja, ya que es frecuente que el arrendatario en un primer momento y dentro del plazo de 15 días otorgado por la ley, manifieste su deseo de comprar el inmueble, pero despues se arrepienta por cualquier motivo, perjudicando al arrendador, quien por la primera aceptación de la oferta del inquilino puede perder un cliente (un interesado en comprar el inmueble).

Otro inconveniente es el que plantea la fracción II del artículo 2448 J de Código Civil, que establece que el arrendatario deberá hacer saber al arrendador, de forma indubitable su deseo de ejercer el derecho del tanto, ya que según el artículo 3042 del Código Civil, establece que no se inscribirán las escrituras en las que se transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellas conste expresamente que se cumplió con el derecho del tanto; quedando así el comprador en completa inseguridad, si no se cumple con este requisito ya que la fracción V del mismo ordenamiento establece que la compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto serán nulas de pleno derecho.

Sobre el ultimo punto, se cae de nuevo en un grave error de técnica jurídica, ya que nuestro código civil no habla de nulidad de pleno derecho, sino de nulidad absoluta, error que se entiende pensando que tal vez el legislador quiso utilizar los terminos empleados por la doctrina clásica, en la que la nulidad de pleno derecho equivale a la absoluta de nuestra legislación\*

Mediante la reforma señalada en el cuadro sinoptico se establece claramente que el inquilino es titular de un derecho de preferencia por el tanto, tambien se especifica que los avisos del arrendador y del arrendatario deben ser por escrito, lo cual resulta mas acertado por la seguridad que ello implica.

Un avance importante es el hecho de obligar al arrendatario a exhibir las cantidades que segun la oferta sean exigibles al aceptar la misma, lo cual disminuye el peligro de que se retractara el mismo una vez manifestado el deseo de ejercer su derecho.

\* La doctrina clásica distinguía entre la nulidad de pleno derecho y la anulabilidad, la primera se establece por ley en contra del acto que viola sus disposiciones, opera de pleno derecho, es decir, sin intervención judicial, toda persona puede prevalerse de ella, no desaparece por ratificación y no se extingue por la prescripción. La anulabilidad en cambio, requiere intervención judicial para ser decretada, solo el interesado puede pedirla y desaparece por ratificación y prescripción.

Por otra parte resulta adecuado eliminar la contradicción en que incurre el legislador respecto de las nulidades para reducir la responsabilidad por no respetar este derecho de preferencia al pago de daños y perjuicios al arrendatario, mismo que no puede ser menor al cincuenta por ciento de la renta pagada en los últimos doce meses, cantidad que nos resulta exorbitante, por lo que a juicio propio debiera modificarse este porcentaje al veinte por ciento, ya que el que establece la reforma como mínimo, parece resultar mas bien como máximo.

También resulta importante la eliminación del carácter de irrenunciable a este precepto, con el fin de restaurar la autonomía de la voluntad del arrendador, teniendo igual trascendencia la reforma al artículo 3042 del código Civil para hacer desaparecer su último párrafo que establece precisamente que no se inscriban aquellas escrituras en las que no conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J.

Atento a estas modificaciones, también se debe eliminar de la ley del notariado para el Distrito Federal, la sanción impuesta al notario que no se cerciöre de que el vendedor cumplió con los artículos 2448 I y 2448 J contemplada en su artículo 126, ya que la sanción resulta excesiva si se elimina la figura de la nulidad para la respectiva compraventa.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART.244B K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.	ART.244B K.-Si varios arrendatarios hicieron uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.	Se elimina la reglamentación de la garantía.
Tratándose de arrendamientos de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.		

Este artículo limita al arrendador, quien aunque vea las desventajas en el fiador tiene que aceptarlo si este último reúne los requisitos legales, lo que resulta absurdo desde el inicio del contrato, porque si el arrendador no quiere aceptar a ese fiador, bien puede negarse a celebrar el contrato de arrendamiento.

Coincidimos con la última reforma en que este precepto se modifica. El decreto del 21 de julio de 1993 cambio totalmente el contenido de este artículo al disponer aspectos ajenos a los que anteriormente se consignaban, refiriéndose ahora al derecho del tanto, tipificándose, como lo mencionamos en la legislación actual del cuadro sinóptico.

Consideramos la reforma acertada porque determina quien se preferirá para el caso de que existan varios arrendatarios y por lo inconveniente que resultaba el contenido anterior.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberá transcribirse integra las disposiciones de este capítulo.	ART. 2448 L (SE DEROGA)	Se elimina la obligación de transcribir a los contratos de arrendamiento el capítulo de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Este precepto resulta ilógico, porque no existe caso alguno para transcribir las disposiciones de referencia, ya que estas son irrenunciables, razón por la que se coincide con las reformas del 21 de julio de 1993 en que se deroga.

Respecto a los siguientes cuatro artículos cabe mencionar que estos fueron derogados en virtud de lo manifestado en el artículo 1° del Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, publicado el 7 de febrero de 1985, que dice:

"Se reforma el capítulo IV del título VI de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue Se transcriben a

continuación los artículos 2448 al 2448 L, no incluyendose los artículos 2449 al 2452 al haber quedado derogados."

La reforma del 21 de julio de 1993 confirma de nueva cuenta la derogación de los artículos 2449, 2450, 2451 y 2452 del Código Civil, concluyendo el Título IV referente al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

## 2.- EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Como se ha manifestado anteriormente, entre uno de los factores que desalienta la inversión de inmuebles para arrendamiento, se encuentra el lento procedimiento judicial que perjudica al arrendador cuando desea recobrar la posesión del inmueble, es por ello, que resultó acertada la reforma del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que fue publicada el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, postergando su vigencia en el Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, mismo que establece que los procedimientos y los juicios en tramite el 19 de octubre de 1993 así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prorrogas, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, anteriores a estas recientes modificaciones, con excepción de los supuestos

establecidos en el transitorio segundo de dicho decreto referido anteriormente.

Por la utilidad que representan las mencionadas reformas, establecen un procedimiento agil y justo; las cuales mencionaremos a traves de los siguientes cuadros sinopticos:

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
TITULO PRIMERO  
DE LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES

LEGISLACION ANTERIOR 1985	LEGISLACION ACTUAL 1993	OBSERVACIONES
ART. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos sera tambien prueba bastante para su procedencia.	ART.42.-En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será tambien prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declare ejecutoriada.	Se restringe la prueba documental para actualizar la procedencia de las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario.

Al respecto hacemos el siguiente comentario:

Se modifica el artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles; se establece que como prueba para las excepciones de litispendencia y conexidad, solo será admisible la copia sellada de la demanda, de su contestación o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido respecto de la excepción de cosa juzgada, será necesaria la copia certificada de la sentencia y la del auto que la declaró ejecutoriada, lo cual evita que el procedimiento se retrase con excepciones cuyas pruebas finalmente resultan insuficientes.

TITULO SEGUNDO  
REGLAS GENERALES  
CAPITULO V  
DE LAS NOTIFICACIONES

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 114.- Sera notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes;	ART. 114.	
I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias	I- I A V.-..	
II.- El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de	...	



documentos;		
III.- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo	...	
IV.- Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;	...	
V.- El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo,	...	
VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocupar y la resolución que decrete su ejecución;	VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla y;	Precisión de redacción.
VII.- En los demás casos que la Ley disponga	...	

Se modifica el artículo 114 en su fracción VI del Código de Procedimientos Civiles, se suprime la necesidad de notificar personalmente al arrendatario la resolución que decreta la ejecución de la sentencia que condena a la desocupación de la casa habitación, lo cual resulta positivo porque permite una desocupación más rápida, misma que posibilita al arrendador a recobrar la posesión del inmueble a mayor brevedad, disminuyendo el perjuicio económico ya sufrido por el mismo.

TITULO SEXTO  
DEL JUICIO ORDINARIO  
CAPITULO I  
DE LA DEMANDA, CONTESTACION Y  
FIJACION DE LA CUESTION

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 271.- Trascurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272 A, 272 F, observándose las disposiciones del título noveno para hacer la declaración en rebeldía el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo. Si el Juez encontrará que el emplazamiento no se hizo correctamente mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Notificador cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo se tendrá por contestado en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de</p>	<p>ART. 271.-... ... Se presumirán confesados los hechos que se dejen de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada</p>	<p>Se incluye en la presunción de confesión ficta a los asuntos de arrendamiento de fincas urbanas para habitación.</p>

arrendamiento de fincas urbanas para habitacion, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.	en sentido negativo cuando se trate de asuntos, que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.
---	---

Se reforma el cuarto parrafo del articulo 271, delCodigo de Procedimientos Civiles: se eliminan las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitacion del grupo de asuntos de los que en caso de omitir contestar la demanda no se presumiran confesados los hechos de la misma, lo cual resulta adecuado porque la legislacion vigente ponía en desventaja al arrendador.

CAPITULO II  
DE LA PRUEBA  
REGLAS GENERALES

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presente las partes siempre que estén permitidas por la Ley y se refieren a los puntos cues	ART. 285.- ...	

tionados. El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible, al que la deseché es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños reparaciones o mejoras solo será admisible en el período de ejecución de sentencia en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación, así mismo tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Se limita en los juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños reparaciones o mejoras, a la ejecución de la sentencia, tratándose de informes estos deben ser tramitados por el oferente.

Se adiciona al artículo 285, del mismo ordenamiento legal un último párrafo, se determina que en los asuntos de arrendamiento inmobiliario la pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, solo se admitirá en ejecución de sentencia, debiéndose recabar los informes por los interesados, ello da mayor aceleración al procedimiento con el fin de obtener una resolución a menor tiempo, lo cual impedirá el cúmulo excesivo de asuntos en los juzgados.

Referente al CAPITULO IV DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Con las reformas del 21 de julio de 1993 se derogan los artículos 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referentes al juicio especial de desahucio, a fin de que las acciones correspondientes sean ejercitadas en los terminos establecidos por el título Décimo Sexto-Bis, relativo a las controversias en materia del arrendamiento inmobiliario.

La renta de dos meses o mas vencida y no pagada se reclamará en los juicios de controversia lo cual resulta adecuada si en la practica los mismos se realizan con la agilidad que se pretende.

Disposiciones que entraran en vigor el 19 de octubre de 1998, como lo hemos referido en el transcurso del presente capitulo, con sus respectivas excepciones.

CAPITULO V  
DE LA VIA DE APREMIO  
SECCION PRIMERA  
DE LA EJECUCION DE SENTENCIAS

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 517.- Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fué condenado a un plazo prudente para el cumplimiento, - -	ART. 517.- ...	

atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumple, se observarán las reglas siguientes:

I. Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere presentarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la responsabilidad civil;

II. Si el hecho pudiere prestarse por otro, el Juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que lo fije;

III. Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o de la celebración de un acto jurídico, el Juez lo ejecutará por el obligado, expresando se en el documento que se otorgó en rebeldía.

I- A III .- ...

En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Se tutela al arrendatario con un plazo de gracia para desocupar el inmueble a caso de que se allane o confiese la demanda.

Se adiciona un último párrafo al artículo 517, del Código de Procedimientos Civiles; se determina que si el

demandado se allano en la contestacion a la demanda el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupacion del inmueble lo que permitira tambien que el arrendador recupere a mayor brevedad la posesion de su inmueble.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinacion del Juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesion de la misma al actor o a la persona en quien finco el remate aprobado, practicandose a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.	ART. 525 ...	
Si la cosa fuere mueble y pudiere ser hábida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicara la resolucion. Si el obligado se resistiere lo hara el actuario, - - quien podra emplear el uso de la fuerza pública y aun mandará romper las cerraduras.	...	
En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachara la ejecucion por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el Juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.	...	
Tratandose de las sentencias a que se refiere la fraccion VI del articulo 114, solo procede el lanzamiento, treinta dias despues de haberse notificado personalmente el auto.	(SE DEROGA)	Se deroga el ultimo párrafo del precepto legal.

Se suprime el cuarto parrafo del articulo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el D. F., este artículo determinaba que el lanzamiento solo procedería 30 dias despues de haberse notificado el auto que ordena la ejecución relativa a la desocupacion del inmueble, lo cual se elimina en virtud de la modificación al artículo 114 del mismo ordenamiento, esta modificación al igual que el artículo anterior, reduce el perjuicio económico causado al arrendador en virtud de litigio por coadyuvar a una restitucion más pronta del inmueble arrendado.

TITULO DECIMO SEGUNDO  
DE LOS RECURSOS  
CAPITULO IV  
RECURSO DE RESPONSABILIDAD

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
ART.731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil y de lo Familiar, presentadas contra las sentencias que aquellos dicten no se dara recurso alguno.	ART.731. Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia de las demandas de responsabilidad civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal contra las sentencias que aquellos dicten no se dara recurso alguno.	Se eliminara la ejecución del juicio especial de desahucio. Se amplia la competencia de las salas para conocer de las demandas de responsabilidad civil contra los jueces del arrendamiento inmobiliario y del concursal.



La presente reforma mencionada en el cuadro sinoptico es acertada ya que agilizará el procedimiento legal; se amplía la competencia de las salas para conocer de las demandas de responsabilidad civil contra los jueces de arrendamiento inmobiliario y de lo concursal.

TITULO DECIMO SEXTO-BIS  
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A través del siguiente cuadro sinoptico apreciaremos el título decimo sexto-bis del Código de Procedimientos Civiles para el D. F., del artículo 957 al 966, y al finalizar los mismos ordenamientos legales, se harán los respectivos comentarios.

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL	OBSERVACIONES
TITULO DECIMO SEXTO-BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.	TITULO DECIMO SEXTO-BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	Modificación del título.
ART. 957- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el	ART. 957- A las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título	Se amplía el ámbito de aplicación de este capítulo a todas las controversias del arrendamiento inmobiliario que an-

<p>capitulo cuarto --  del titulo sexto --  delCodigo Civil --  seran aplicables --  las disposiciones --  de este titulo, --  excepto el juicio  especial de desahu  cio al que se le --  aplicaran las dis--  posiciones del ca--  pitulo cuarto del  titulo septimo de  esteCodigo.</p>	<p>el Juez tendra las  mas amplias facultades  para decidir en  forma pronta y expedita  lo que a derecho  convenga.</p>	<p>teriormente solo  implicada a las  fincas urbanas --  destinadas a casa  habitacion.</p>
<p>El Juez tendra las  mas amplias facultades  para decidir  en forma pronta y  expedita lo que en  derecho convenga.</p>	<p>A las acciones que  se intenten contra  el fiador que haya  otorgado fianza de  caracter civil o --  terceros por contro  versias derivadas --  del arrendamiento,  se aplicaran las re  glas de este titulo  en lo conducente. --  Igualmente, la acci  on que intente el --  arrendatario para --  exigir al arrenda--  dor el pago de da--  ños y perjuicios a --  que se refieren los  los articulos 2447--  y 2448 J se sujeta--  ra a lo dispuesto --  en este titulo.</p>	<p>Tambien es aplica  ble este titulo a  los juicios con--  tra el fiador y --  los que se promue  van contra el --  arrendador por no  otorgar el dere--  cho de preferen--  cia al arrendata--  rio en caso de --  compraventa.</p>
<p>ART. 958- Para el  ejercicio de cua--  lesquiera de las --  acciones previstas  en este titulo el  arrendador debera  exhibir con su de  manda, el contrato  de arrendamiento --  correspondiente en  caso de haberse ce  lebrado por escri--  to</p>	<p>ART. 958- Para el  ejercicio de cuales  quiera de las accio  nes previstas en es  te titulo, el actor  debera exhibir con  su demanda el con--  trato de arrenda--  miento correspon --  diente en caso de  haberse celebrado --  por escrito.</p>	<p>En las controver  sias de arrendam  ento inmobiliario  las partes deben  ofrecer pruebas --  al demandar, re--  convenir o contes  tar, exhibiendo --  los documentales  que obren en su --  poder.</p>
	<p>En la demanda, con  testacion, reconven  cion y contestacion  a la reconvencion,</p>	

<p>ART. 959- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.</p>	<p>ART. 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, la fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse en los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.</p> <p>El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento.</p> <p>Si hubiera reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.</p> <p>Una vez contestada la demanda y en su</p>	<p>En el auto admisorio de la demanda se señalará la fecha para la audiencia de Ley</p> <p>El auto admisorio de pruebas deberá</p>
--	---	--

<p>ART. 960- El demandado formulara la contestación en los terminos prevenidos por el art. 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada se dará vista con ellas al actor para que ofrezcan las pruebas que considere oportuno. En los casos en que el demandado oponga reconvección se correrá traslado con ella al actor a fin de que contesten en un termino de 5 días. En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvección se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.</p>	<p>caso la reconvección, o trascurrido 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 desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</p>	<p>dictarse una vez trascurridos los plazos de contestación a la demanda o reconvección previendo lo necesario para su preparación.</p>
--	--	---

<p>ART. 960- El demandado formulara la contestación en los terminos prevenidos por el art. 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada se dará vista con ellas al actor para que ofrezcan las pruebas que considere oportuno. En los casos en que el demandado oponga reconvección se correrá traslado con ella al actor a fin de que contesten en un termino de 5 días. En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvección se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.</p>	<p>ART. 960- Desde la admision de las pruebas y hasta la celebracion de la audiencia se preparara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente: 1- La preparacion de las pruebas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demas pruebas que les hayan sido admitidas y solo en el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna 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</p>	<p>La preparación de las pruebas se deja a cargo de las partes, salvo que demuestren la posibilidad para hacerlo por sí mismas.</p>
--	--	---

<p>efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</p> <p>11- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan estas a más tardar en la audiencia se declarara desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.</p> <p>ART. 961- Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los 5 días siguientes. Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el Juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del art. 62 de este Código. Si dejare de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el Juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio. Si asistieren las</p>	<p>ART. 961- La audiencia de Ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollara conforme a las siguientes reglas:</p> <p>1- El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortara a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.</p> <p>11- De no lograrse la amigable composición se pasara al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararan desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspendera ni diferira en ningun caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.</p>	<p>Se prevee la desahogación de las pruebas que no se desahoguen en la audiencia de Ley.</p> <p>Se prevee el desahogo de pruebas, alegatos y sentencias en una misma diligencia, procurando que los juicios de arrendamiento inmobiliario sean expedidos.</p> <p>Desaparece la audiencia previa y de conciliación en caso de haber un convenio conciliatorio entre las partes se prevendrá este en la misma audiencia de Ley.</p>
--	---	---

dos partes el Juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador abscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo que será aprobado por el Juez y tendrá la fuerza de cosa juzgada dándose con ello por terminado el juicio.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del consumidor.

ART. 962- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el Juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada con el

iii- Desahogadas -- las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

ART. 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 los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación

Se prevee que dentro de estos juicios se dicte ejecución para garantizar el pago de dos o más meses de renta vencidas, cuando el arrendatario no acredite su pago o configuración.

<p>fin de depurar el procedimiento. La resolución que dicte el Juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en efecto devolutivo.</p>	<p>ciones debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciendolo se embargaran bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.</p>	
<p>ART. 963- Concluida la audiencia previa y de conciliación el Juez mandara recibir el pleito a prueba, por el termino de 10 días fatales para su ofrecimiento que empezara a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguiran las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.</p>	<p>ART. 963- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.</p>	<p>Se señala un domicilio procesal al arrendamiento en caso de ejecución.</p>
<p>ART. 964- Dentro de los 8 días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas el juez citara a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. En dicha audiencia se observaran las siguientes reglas: 1- El Juez solo admitira las pruebas que se refirieran a los hechos contro-</p>	<p>ART. 964- Los incidentes no suspendera el procedimiento se tramitaran en los terminos del art. 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjunta mente con la sentencia definitiva.</p>	<p>La resolución de los incidentes que se promueban dentro de los juicios de arrendamiento inmobiliario se pronunciará conjuntamente con la definitiva.</p>

vertidos;  
II- Las pruebas se desahogaran en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparacion.  
III- Se oiran los alegatos de ambas partes;  
IV- El Juez pronunciara su sentencia de manera breve y concisa o a mas tardar dentro de los 8 dias siguientes a la celebracion de la audiencia;

Art. 965- Los incidentes no suspenden el procedimiento. Se substanciaran en los terminos del art. 88 de este Código, pero la resolución debera pronunciarse en la audiencia incidental.

Art. 965- Para la tramitacion de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capitulo se estara a lo siguiente:  
I- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelacion, el Juez admitira si procede y reservara su tramitacion para que realice en su caso conjuntamente con la tramitacion de la apelacion que se formule en contra de sentencia definitiva por la misma parte apelante si no se presentara apelacion por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderan consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados;

La tramitacion de apelaciones sobre resoluciones y autos queda supeditada a la apelacion de la sentencia definitiva quedando firmes en caso de que no se apele definitivamente.



	durante dicho procedimiento y	
	ii- En los procedimientos de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria	Se elimina el procedimiento de la apelación extraordinaria tratándose de controversias de arrendamiento inmobiliario
ART. 966- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.	ART. 966- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo.	

Procederemos a hacer los siguientes comentarios al respecto del Título Decimo Sexto-Bis de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario:

Como se aprecia en el cuadro sinóptico se modifica el título decimo sexto-Bis, en virtud de la reforma se le denominará "de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario" ya que antes solo se refería a las fincas urbanas destinadas a casa habitación.

Se le da al Juez amplias facultades para decidir pronta y expeditamente lo que en derecho convenga.

El procedimiento que se instaura deberá llevarse a cabo también al ejercitarse acción contra fiador en el arrendamiento y en los casos de daños y perjuicios ocasionados por no haberse respetado el derecho de preferencia por el tanto.

Con la reforma se plantea un procedimiento agil, cuyos principales lineamientos a continuacion se plantean:

En la demanda, contestacion, reconvenccion y contestacion a la reconvenccion, las partes ofreceran las pruebas, que pretendan rendir durante el juicio. En el auto de admision el Juez sealara fecha para la audiencia de Ley, misma que debera fijarse entre los 25 y 35 dias posteriores a la respectiva admision. Como es de apreciarse se suprime la figura de la audiencia previa y de conciliacion, lo cual es acertado, pues evitara la demora en los juicios.

Los plazos para contestacion de demanda y reconvenccion se conservaron en cinco dias, posteriormente, el Juez admitira o rechazara pruebas, fijando la forma de preparacion con el fin de que se desahoguen a mas tardar en la audiencia de Ley.

Las pruebas seran preparadas por las partes, para lo que el Juez, en caso de que el oferente no pueda citar o presentar pruebas, pondra a su disposicion los oficios y citaciones respectivas. Lo anterior resulta util porque son las mismas partes quienes agilizan la preparacion de sus propias pruebas, lo cual las hace responsables de la misma, circunstancia que dara celeridad al procedimiento.

Con el fin de evitar artificios para retrasar el procedimiento se determinara que en la audiencia de Ley el Juez exhortara a una amigable composicion a las partes y de no lograrse la misma se desahogaran las pruebas admitidas y preparadas, dejando de recibir las no preparadas, mismas que

se declararían desiertas por causa imputable al oferente, ya que la audiencia de Ley no podrá diferirse ni suspenderse por falta de preparación o desahogo de pruebas admitidas.

Posterior al desahogo, las partes alegarán lo que ha su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente, lo cual resulta absolutamente beneficioso, ya que al eliminar los términos para estos actos judiciales se hará más pronta la resolución de los juicios.

Así también se establece que en caso de que además se demande el pago de dos o más meses de renta y no se acredite el mismo, se procederá al embargo de bienes suficientes a pagar las rentas adeudadas, lo que permite que en el mismo acto de emplazamiento o bien de lanzamiento se embargue con el fin de cubrir las mismas lo anterior hace comprensible que eliminado el juicio especial de desahucio, y que mediante un mismo procedimiento se reclamen las diversas prestaciones.

Respecto a los incidentes, se establece que ningún caso suspenderá el procedimiento, pronunciándose la resolución en la audiencia de Ley conjuntamente con la sentencia definitiva.

En relación a las apelaciones que tanta demora causan, se determina que se resolverán conjuntamente con la interpuesta en contra de la sentencia definitiva y en caso de no presentarse apelación contra la misma se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido

apelados. Así mismo en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Lo anterior, aunado a que toda apelación en los procedimientos de arrendamiento será admitida en efecto devolutivo, agilizará de manera importante el procedimiento sin embargo a pesar de los beneficios que promete la reforma, como ya se mencionó, su vigencia se aplazó para el 19 de octubre de 1998.

### 3) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

#### CAPITULO VIII

#### DE LAS OPERACIONES CON INMUEBLES

LEGISLACION ANTERIOR	LEGISLACION ACTUAL
ART. 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 se 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. Así mismo, esta Ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el D. F., en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor.	ART. 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.

La multicitada reforma del 21 de julio de 1993, tambien planteo modificacion a la Ley Federal de Proteccion al Consumidor, descartando en su articulo 73 la posibilidad de que esta Ley se aplique al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitacion en el Distrito Federal, y eliminandose en consecuencia, la posibilidad de que la Procuraduria General del Consumidor, conozca de los asuntos relativos.

Como ya se menciona, la vigencia de la reforma fue aplazada para el 19 de octubre de 1998 en los mismos casos señalados por elCodigo de Procedimientos Civiles, lo cual consideramos desatinado ya que el hecho de que la ley actual conociera de los asuntos de arrendamiento resulta perjudicial porque existiendo juzgados competentes para conocer la materia de arrendamiento inmobiliario, se le de competencia a otro organo.

Por lo cual consideramos que al suprimir el último parrafo del articulo 73 de la Ley Federal de Proteccion al Consumidor, a fin de quitarle atribuciones, para intervenir en asuntos de arrendamiento inmobiliario de casa habitacion en el Distrito Federal, agilizará el procedimiento en su totalidad.

## CONCLUSIONES

PRIMERA: El contrato de arrendamiento a través de la historia ha resultado ser un acto jurídico de suma trascendencia en virtud de que la vivienda constituye una necesidad básica del hombre que es donde se establece formando ciertos núcleos sociales.

SEGUNDA: El déficit de la vivienda se traduce en su escasez, no es un problema sectorial si no de toda la sociedad, agravando la demanda a la oferta, sin embargo afecta más esta situación a la población de pocos recursos económicos. El Distrito Federal se enfrenta a una grave crisis habitacional resultado de la fusión de varios factores, como son en el ámbito social, económico, político y jurídico.

TERCERA: El Estado tiende a proteger a la población más débil económicamente, expidiendo normas jurídicas en materia de arrendamiento sobreprotectoras al arrendatario; lo que conlleva ha agravar la situación de escasez de vivienda pues retrae la inversión de los arrendamientos de inmuebles.

CUARTA: En el ámbito social, encontramos como causas de la crisis habitacional la explosión demográfica, la concentración urbana carente de planeación, así como la migración de los campesinos a la ciudad, esto conlleva a la demanda frente a la oferta de la vivienda.

QUINTA: En la esfera económica, la elevación de los precios de la tierra urbana debido a su gran demanda y el

lento desarrollo tecnologico para la construccion de inmuebles, así como la crisis económica que atraviesa nuestro país, son causas que provocan la escasez de vivienda.

SEXTA: En la esfera política, la crisis habitacional se debe a la politización de la vivienda, que se traduce en la expedición de leyes inclinadas en forma excesiva a favor del arrendatario, ello con el fin de tomar como bandera política la protección populista del inquilino, logrando un decremento en la inversión de la vivienda para el alquiler por lo desventajoso que resulta dichas disposiciones para el arrendador, ejemplo de ello resulta haber mantenido vigente hasta el pasado 30 de diciembre de 1992 el decreto de congelación de rentas, leyes expedidas durante la Segunda Guerra Mundial.

SEPTIMA: En el ámbito jurídico, encontramos que la legislación en materia de arrendamiento se contrapone al principio de imparcialidad, logrando someter al arrendador a un lento procedimiento judicial en el caso de que el arrendatario no quiera restituir voluntariamente el inmueble, acarreando un grave perjuicio económico al arrendador.

OCTAVA: En el año de 1985 se expidió un decreto relativo a las localidades destinadas al arrendamiento para casa habitación, mismas que implantan exagerados privilegios al arrendatario entre los cuales encontramos la prorrogación legal; el mal configurado derecho del tanto, y el límite al incremento de la renta, normas que colocan al propietario en desventaja quien ve afectado su esfera patrimonial.

NOVENA: El 21 de julio de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que modifica diversas disposiciones sobre arrendamiento, contenidas en el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles para el D. F. y en la Ley de Protección al Consumidor. Reformas que a nuestro criterio resultan acertadas y equitativas, ya que elimina los privilegios exagerados otorgados al arrendatario, y las cuales pretenden liberar a los propietarios de inmuebles de largos litigios, abriendo la posibilidad para poder rescindir los contratos incumplidos por el arrendatario en cuatro meses, ofreciendo mayor certidumbre jurídica al que de una casa-habitación en renta; modificaciones que analizamos y expusimos nuestro criterio en la presente investigación.

DECIMA: Las reformas del 21 de julio de 1993 que a pesar de haberse determinado en el decreto respectivo que entrarían en vigor en todos los casos a los 90 días de su publicación; por presión política de diversos grupos sociales se postergaron, por decreto del 23 de septiembre de 1993, así las disposiciones del decreto en materia inquilinaria, entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, salvo las siguientes excepciones; los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha, pero que su uso sea distinto del habitacional y los inmuebles de nueva construcción, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993; por otra parte en los



casos de los juicios y procedimientos judiciales y administrativos en trámite o que se inicien antes del 19 de octubre de 1998, salvo las siguientes excepciones referidas anteriormente, se regiran hasta su terminación por los preceptos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes hasta la fecha.

La postergación a la vigencia de la reforma representa un retraso en la solución al problema de la vivienda, sin embargo los arrendamientos celebrados a partir del 19 de octubre de 1993, se regiran por las últimas modificaciones lo cual resulta un avance en la materia.

DECIMA PRIMERA: La crisis habitacional no se resuelve perjudicando la esfera económica del arrendador, mediante legislaciones privilegiadas al arrendatario por el contrario, el equilibrio entre las obligaciones y derechos de las partes que se propone en este trabajo trae consigo una elevación en la oferta de vivienda para alquiler, ya que al haber equidad legal, el arrendador intensificaría la inversión en la construcción de viviendas.

DECIMA SEGUNDA: La solución a la crisis habitacional está en atacar las causas que le dan origen y no sus efectos, es necesario poner en práctica medidas que alienten la inversión en la vivienda, entre las que encontramos los estímulos fiscales y como ya se señaló anteriormente la expedición de normas jurídicas que en el caso del arrendamiento resulten más eficaces, ya que el - -

propietario busca un negocio rentable, en el presente y con excelente plusvalía en el futuro; el inquilino requiere de una vivienda digna a precio justo.

## BIBLIOGRAFIA

### OBRAS CONSULTADAS

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos civiles edición 8a. edit. porrua Mexico 1987.
- 2.- CASTAN TOBERAS, Jose. Derecho Español común y foral cuarta edición tomo II volumen II Madrid 1939.
- 3.- DI PIETRO. Manual de derecho Romano edit. palma cuarta edición, Buenos Aires 1985.
- 4.- DE PINA VARGA, Rafael. Derecho civil Mexicano edición 5a. edit. porrua Mexico 1982.
- 5.- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El derecho Romano sexta edición edit. Esfinge Mexico 1975.
- 6.- JOSSEERAND, Louis. Derecho civil tomo II vol. II traducción Santiago Cuchillos y Manterola, edit. Busch y cia Buenos Aires 1986.
- 7.- PETIT, Eugene. Tratado elemental del derecho Romano - edit. epoca Mexico 1986.
- 8.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho civil - tomo II contratos edición 19a. edit. porrua Mexico 1988.
- 9.- SANCHEZ MEDAL, Ramon. De los contratos civiles edición 11a. edit. porrua Mexico 1991.
- 10.- ----- . La nueva ley sobre arrendamientos para habitación edit. porrua Mexico 1985.

11.- TREVINO GARCIA, Ricardo. Contratos civiles y sus generalidades edit. Fon. S. A. Guadalajara Jalisco 1982 - - pag. 226.

12.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos civiles - edicion 2a. edit. porrua Mexico 1985.

ENCICLOPEDIAS, DICCIONARIOS, COLECCIONES Y  
JURISPRUDENCIAS CONSULTADAS.

1.- COSIO VILLEGAS, Daniel. BERNAL, Ignacio y Otros. -- Historia general de Mexico tomo I el colegio de Mexico -- edit. 3a. Mexico 1981.

2.- ESCRICHE, Joaquin. Diccionario razonado de legislacion y jurisprudencia tomo I edicion 2a. edit. Cardenas --- editor y distribuidor Mexico 1985.

3.- Enciclopedia Juridica Omeba. edit. libreria "Buenos - Aires Argentina" 1976.

4.- Jurisprudencia y Ejecutoras en materia de arrendamiento, D. Goza Jose Angel Carranza, sexta epoca cuarta parte 3a. sala vol. XV arrendamiento distincion 4 votos Mexico 1985 pag. 155.

5.- ORTIZ URQUIDI, Raul. Oaxaca, cuna de la codificacion Iberoamericana edit. porrua Mexico 1974.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, PERIODICOS  
Y REVISTAS CONSULTADAS.

1.- CASANOVA DIAZ, Ramon. Cuarenta millones de Mexicanos sin vivienda digna en revista Impacto Mexico 1988.

2.- CACHO JUAN, Angel. Revista de informacion Analisis y estadistica Juridicas abogados edicion de S. A. de C. V. año I Mexico D. F. 1993.

3.- CONTRERAS, José. Periodico "El Día Metropolitano" -- 10 de enero de 1995 año XIII num, 6286 p.p. 34 y 35.

4.- Diario Oficial de la Federación. Secretaría de Gobernación México 30 de diciembre de 1992.

5.- Diario Oficial de la Federación. Secretaría de Gobernación México 21 de julio de 1993.

6.- GONZALEZ SALAZAR, Gloria. Revista El Distrito Federal algunos problemas y su planeación edit. UNAM México 1993.

7.- Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Código Civil comentado libro cuarto segunda y tercera parte de los contratos tomo V Edit. Miguel Ángel Porrúa México - - 1988.

8.- NOTIMEX. La ley inquilinaria es contraria al interés de los trabajadores Fidel sección "sociedad" periódico -- "El Nacional" México 20 de julio de 1993 num. 23151.

9.- ORTEGA R., Gabriela. Envío Carlos Salinas de Gortari iniciativa de reformas para proteger a los inquilinos - - sección "Vida pública" periódico "El Nacional" México 8 - de julio de 1993 num. 23139.

10.- RAMOS ALCANTARA, Raúl. Luz verde en el senado a la nueva ley inquilinaria sección "Vida pública" periódico -- "El Nacional" México 15 de julio de 1993 num. 23146.

11.- UNIKEL, Luis. La dinámica del crecimiento en la ciudad de México en varios autores ensayos sobre el desarrollo urbano en México setentas num. 143 México 1974.

## LEGISLACION CONSULTADA

- Código Civil de Oaxaca de 1827 - 1828, colección de --  
códigos y leyes federales edit. Herrera hermanos 1983.

- Código Civil del estado Veracruz de 1869, colección de  
códigos y leyes federales edit. Herrera hermanos 1985.

- Código Civil de 1884, colección de códigos y leyes fe--  
derales edit. Herrero hermanos 1985.

- Código Civil para el Distrito Federal edit. porrua - --  
edic. Sa. México 1989.

- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fede--  
ral edit. porrua edic. 7a. 1993.