

159
25

005508



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

AGATLAN, EDO. DE MEX.

ESCUELA DE DERECHO

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LAS
REFORMAS A LA LEGISLACION INQUILINARIA
EN EL DISTRITO FEDERAL**

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



AGATLAN, EDO. DE MEX.

1997.

**TESTIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

A MIS PADRES

Por el cariño, respeto, protección y cuidados que me brindaron; que gracias a ello pude crecer, desarrollarme y así luchar por una superación.

A LA LIC. MARÍA DEL CARMEN CASTILLO REZA

Algunos dicen: "El amor mueve montañas", otros dicen que: "Detrás de un gran hombre, hay una gran mujer".

Sea cual fuere el motivo, lo cierto es que Carmelita siempre vivirá en mí.

A MIS HIJOS

Siempre contarán con mi cariño, comprensión y apoyo.

La presente sirva como un estímulo y ejemplo en su vida futura.

AL LIC. JAIME JUAREZ CAMACHO

Gracias por tu amistad, por tu decidido apoyo como profesional del Derecho.

Vaya la presente como constancia de mi amistad, gratitud y respeto.

A MIS MAESTROS

Por su interesante y loable labor de enseñanza en favor del estudiantado de este país, que es nuestro México.

En especial a los Licenciados: Raúl Pérez Ríos y Julio Cesar Orozco Posadas, por brindarme su valioso tiempo en la guía y asesoramiento en la presente tesis profesional.

A MIS JEFES DE TRABAJO

Licenciados: José Juan Santander Granados y Marco Antonio Brito Castrejon, por su apoyo y comprensión en sus diferentes modalidades.

AL C. P. T. PROSPERO GAMEZ URQUIDEZ

Secretario de Trabajo y Conflictos del SENTSEDESOL, como ejemplo de un sano sindicalismo y de una decidida voluntad política y social hacia las clases desprotegidas de este país.

AL LIC. ISIDRO DANIEL MUÑOZ CRUZ

Por su positivo apoyo técnico computacional en la elaboración del presente trabajo.

A todas las personas aquí citadas y otras que no lo fueron pero que de una u otra forma me brindaron su comprensión, apoyo y consejos, quede la presente como testimonio de mi agradecimiento infinito.

INDICE

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LAS REFORMAS A LA LEGISLACION INQUILINARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

OBJETIVO: Analizar las normas legales que rigen el arrendamiento, señalar sus aciertos y sus deficiencias, proponer algunas soluciones con apoyo legal que permitan resolver el problema social de la habitación popular.

CAPITULADO

pag.

CAPITULO I

EL CONTRATO

1.1 Derecho a la Vivienda	1.
1.2 Modalidades de Vivienda	12
1.3 Contrato	16
1.4 Contrato de Arrendamiento	19

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano.....	24
2.2 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Frances	28
2.3 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Español	36
2.4 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Mexicano.....	41

CAPITULO III

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LAS REFORMAS INQUILINARIAS EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1 Elementos del Contrato de Arrendamiento.....	44
3.2 El Contrato Anterior de las Reformas de 1993.....	51
3.3 Las Reformas	66
3.4 Efectos Sociales de las Reformas	107

CAPITULO IV

ANALISIS JURIDICO DE LAS REFORMAS

4.1 Nuevas Regulaciones del Arrendamiento en las Reformas	111
4.2 Obligaciones del Arrendador y Arrendatario	113
4.3 Impacto Social de las Reformas	118

CAPITULO V

ALTERNATIVAS DE SOLUCION AL PROBLEMA DE VIVIENDA EN MEXICO

5.1 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).....	120
5.2 Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).....	126
5.3 Fondo Nacional de la Habitación Popular (FONHAPO)	130
5.4 Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU).....	139

CONCLUSIONES .

BIBLIOGRAFIA .

OBJETIVO

Desde la misma aparición del ser humano en la faz de la tierra, se suscitaron diversos conflictos sociales. Aparece a través del tiempo el principio de la propiedad privada. A raíz de la Revolución Industrial, se crea un movimiento poblacional intenso del campo a la ciudad, hacia los grandes centros fabriles. Este flujo obliga a la mayoría de la población a vivir en condiciones infrahumanas, creándose los cinturones de miseria y los hacinamientos en espacios pequeños y deplorables, con poca o ninguna infraestructura sanitaria, sin los servicios más elementales.

Así el problema de la vivienda en el Distrito Federal se agudiza cada vez más, al igual que otras grandes urbes del mundo, presentando dramáticos contrastes entre las distintas clases sociales. Actualmente las macropolis como la ciudad de México, tienen una excesiva y anárquica concentración humana la que a su vez trae como consecuencia grandes problemas sociales, jurídicos y económicos.

En este mismo orden de ideas el Distrito Federal se convierte en un fuerte polo de atracción social, ya que en esta ciudad se concentra el poder político y económico en nuestro país, incluyendo las mejores universidades y otros tipos de enseñanza superior, así como las industrias y de toda actividad comercial. Como resultado de todas estas actividades existe una gran cantidad y variedad de empleos, motivo por lo cual se concentra la población en el Distrito Federal. De esta forma las necesidades habitacionales rebasan la capacidad de atención de la autoridad correspondiente y para suplir esta deficiencia se permite discrecionalmente los asentamientos irregulares casi en toda la periferia de la ciudad, aumentando con ello los cinturones de miseria ya existentes.

Asimismo por los resultados ya mencionados, se encuentra el problema relacionado con los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; actualmente este rubro ha sufrido cambios sustanciales ya que las leyes que regulan dichos contratos, han tenido reformas y adiciones concretamente en lo que se refiere al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

De acuerdo a lo anterior, me parece viable que la legislación inquilinaria en el Distrito Federal sea el tema central de este trabajo, independientemente de los diversos factores que intervienen en su conformación general. La legislación en la materia anterior a las reformas, era confusa y muy añeja por lo que en el contenido de su articulado propiciaba controversias jurídicas, contribuyendo con ello a largos trámites judiciales y la impartición de la justicia no era pronta ni expedita como lo preceptúa el ordenamiento constitucional. Asimismo la construcción inmobiliaria destinada a casas habitación proveniente de inversionistas particulares era escasa y desmotivada por lo conflictivo y poca utilidad que representaba para dichos inversionistas.

Como consecuencia de lo anterior, el Ejecutivo Federal a cargo del Lic. Carlos Salinas de Gortari, lanzó una iniciativa de reformas y adiciones a las leyes ya mencionadas buscando con ello darle un cambio a la legislación inquilinaria.

Los problemas inquilinarios no se hicieron esperar, ya que al entrar en vigor dichas reformas (21 de julio de 1993), los juicios de lanzamiento se dieron a la voz de ya, de esta forma el arrendatario quedó en estado de indefensión al derogar dicha iniciativa presidencial el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal el cual daba al arrendatario la posibilidad de una prórroga hasta por un año, tiempo suficiente para que éste pudiera encontrar otra vivienda.

Cabe mencionar que dicha iniciativa presidencial fue aprobada en la Cámara de Diputados, siendo la mayoría de ellos de extracto priista.

En los debates llevados a cabo en la Cámara de Diputados, el diputado del PFCRN Manuel Terrazas acepta el cambio que le planteó el diputado priista Manuel Jimenez Guzman, en el sentido de que México cambia y el Derecho también debe de cambiar.

En mi modesta opinión también estoy de acuerdo en el cambio, porque en el cambio está incluso el progreso y la evolución de un país, pero todo cambio debe darse con equidad y justicia, lo que no sucedió con las reformas a la ley inquilinaria en cita, porque tal pareciera que las multitudinarias reformas fueron hechas sólo por los representantes de los arrendadores, sin la participación de los representantes de los arrendatarios.

Por lo anteriormente manifestado, considero que la presente tesis tiene la intención de analizar las reformas inquilinarias mencionadas, destacando si con estas existe una adecuada coordinación entre la ley inquilinaria, arrendatarios y arrendadores y que en todo caso, de existir incongruencia en la interpretación legal y de la cual derive un desequilibrio injusto entre arrendatarios y arrendadores; cabrá proponer una nueva reforma la cual fundamente en forma eficiente y clara a una justa y equitativa relación entre ambas partes.

Además el tema que sustento va más allá del análisis indicado, busca llamar la atención del gobernante para que el trato que se hizo a los abusos del arrendamiento, también se aplique en otras áreas del Derecho, que como aquel, ya se han convertido en corrupción institucionalizada, en fuente de enriquecimiento para unos, y en detrimento para otros. Lo que es claro y notorio para todos los que estamos en interacción cotidiana en el foro, y por ello señalo algunos puntos donde también se puede aplicar ese espíritu reformador que motivó y originó las reformas en materia inquilinaria; propongo se realicen otras reformas en materia penal y laboral principalmente, señalando algunos abusos que ya son de todos conocidos y que no podemos atacar sino mediante la reforma legal correspondiente.

CAPITULO I

EL CONTRATO.

1.1 Derecho a la Vivienda

Antecedentes Históricos y su Evolución.

"Ha existido vida en nuestro planeta desde hace más de mil millones de años. Posiblemente comenzó con moléculas bastante simples compuestas de carbono, hidrógeno, oxígeno y nitrógeno. Se desarrolló a través de las edades hasta nuestros días, en que está representada por centenares de miles de especies vegetales y animales. La teoría de la evolución afirma que las especies animales y vegetales existentes descienden de organismos preexistentes. El mundo de los seres vivos, tal como existe hoy, es el resultado de largas líneas de linaje que se remontarían muy lejos en el pasado"¹

La existencia del hombre pertenece a la era geológica llamada "cuaternaria" (pleistoceno), operándose la transformación de la especie humana desde un tipo físico e intelectual muy semejante al de los monos antropoides más evolucionados, hasta alcanzar el rango de "homo sapiens" propio del hombre actual. Desde esa época la especie humana comienza a difundirse sobre la tierra, partiendo del lugar en que tuvieron su origen los primeros hombres -el centro de Asia, tal vez-, éstos se fueron dispersando en distintas direcciones y formando tipos locales de acuerdo con las condiciones del medio.

Una de las primordiales preocupaciones del hombre prehistórico después de la de alimentarse, fue la de protegerse de los elementos y de los enemigos que pudieran acosarlo.

En épocas lejanas, es indudable que el hombre, sobrecogido de espanto ante la furia de los elementos o en presencia de animales salvajes, buscara no sólo la presencia de otros seres iguales a él, sino un sitio en el que pudiera tener seguridad, y es así como se congregan grupos en alrededor de un árbol, se suben a sus ramas, se busca protección en cuevas, cavernas y cavidades naturales, etc. Por ejemplo, la lluvia torrencial hizo que un grupo de hombres se apiñara en torno a un árbol grande, doblegaran sus ramas inferiores, sujetándolas al suelo con peñas de barro: si bien se logra conseguir algo con ésto, la lluvia se filtra todavía, inspirando a los hombres vigorosos, la idea de acumular ramas secas, helechos, juncos, para luego recubrirlos de barro, valiéndose de estacas para procurar el desagüe. Tiempo después se eleva el nivel del suelo con ramas, juncos y arcilla.

Esta precaria vivienda es sustituida por otra hecha de dos árboles jóvenes y muy próximos uno del otro, ligando sus ramas con una atadura de juncos se le forma un círculo en su base formada de estacas, los espacios que quedan se cubren o rellenan con una rama hecha de juncos, ramas y hojas grandes de helechos, cubriendo el conjunto con barro, dejando en la parte opuesta al viento dominante, una abertura a modo de puerta.²

En otro ejemplo, con base en un deseo de seguridad y un sentimiento de curiosidad, el hombre descubre cavidades naturales en las rocas, en los montes y aún en árboles, lugares éstos a donde se introduce primero personalmente y a donde a medida que va conociendo el lugar va llevando sus muy exiguas propiedades o instrumentos, y posteriormente a otros seres humanos que le son afines, bien sea por nexos

¹ ENCICLOPEDIA DE LAS CIENCIAS. Tomo 5 Editorial Cumbre, S.A., 1982, pág. 278

² O. Fergus. "LA EVOLUCION DE LA VIVIENDA HUMANA", 1a. Ed. Edit. Alameda, S.A. Colección Estela, México, 1954, pág. 14.

sanguíneos, amorosos o simplemente afectivos. Reconocen entonces estos seres aquel lugar como su albergue personal o familiar y cuyo derecho sobre él es oponible a otros hombres.

Se puede decir, sin temor a caer en error, que como estos dos ejemplos comentados, se originaron tantos tipos de vivienda como las zonas geográficas lo permitieron y que aun en pueblos nómadas existe o existió un tipo de vivienda, en la medida que ello es posible, y los elementos con los que se cuenta para construirla independientemente de la duración que pueda corresponderle. Dentro de la época neolítica que es el periodo más moderno entre la edad de piedra y que concluye hasta la edad de bronce, nace la arquitectura (arte y ciencia de proyectar y construir edificios), con la construcción de las primeras cabañas de caña y barro.³

Las viviendas de esa época se reducían generalmente a una choza, por regla general circular, elevada en parte del suelo, su distribución en principio, separa el área dormitorio de la dedicada a la preparación de alimentos, logrando tal separación con una piedra o tabique. Cuando el hombre construye para el culto sacramental, religioso, funerario, utiliza la piedra, pues sus viviendas son construidas con barro y madera.

Se ha señalado que uno de los elementos característicos de la vivienda es el medio ambiente y la zona en la que se realiza, pues los elementos que proporciona en un lugar no son los mismos que en otros. Así por ejemplo, en donde hay piedra, los muros se fabricarán de tal material; en las regiones boscosas se trabajará la madera, etc.

Los pueblos más antiguos en el himalaya construían sus viviendas con rocas, las que eran adosadas para protegerlas de la violencia de los temporales; el techo era de mucho vuelo, se apoyaba sobre troncos de árboles que formaban una horquilla, las paredes eran hechas con troncos colocados horizontalmente y ensablados en los ángulos. El interior se alumbraba y calentaba con un gran fogón encendido que se pegaba a la roca que servía de apoyo a la casa, el techo tenía un orificio provisto de una ancha tolva de madera, lugar por donde salía el humo.

Aunque estas viviendas ya contaban con muebles muy rudimentarios, sus paredes empezaron a ser decoradas; las áreas destinadas a servicios eran casi del mismo tamaño y las aberturas se cerraban con grandes esteras sujetas con ataduras de juncos; no se tenía seguridad, y la vivienda no era un abrigo seguro, pues las lluvias hacían grandes estropicios, obligando así a los habitantes a desviar las aguas pluviales, a substituir la madera por trozos de piedra y barro que preservaban una mejor temperatura; la humedad del terreno hizo que se construyeran las casas sobre un basamento elaborado con gruesas piedras, a fin de aislarse del suelo.

Cada vez se va mejorando más y más la construcción de viviendas, hasta hacerlas como una construcción de vida futura.

Con la invención de la alfarería y producción de objetos de arcilla para uso doméstico se pensó en la posibilidad de usar en el recubrimiento de paredes tal material endureciéndolo con el fuego, sin tomar en cuenta que con la humedad de las masas de la tierra, éstas explotarian. En la continua búsqueda, se observó que en piezas pequeñas en las que se suprime la humedad por exposición solar, se podían cocer al fuego posteriormente, dando como resultado que los adobes crudos, se convirtieran en ladrillos que podían ser utilizados en la construcción de la vivienda, que finalmente constituiría un lugar seguro y que los moradores o habitantes de él estarían a salvo.⁴

³ O. Fergus, Ob. Cit., pag. 15

⁴ O. Fergus, Ob. Cit., pag. 17

Mientras la base de la economía del hombre fue la caza, la pesca, o aun la agricultura, los materiales de construcción que utilizó al edificar su vivienda fueron sencillos, siéndolo también éstas, pero las necesidades de índole religiosa, el prestigio de los príncipes o el lujo de los ricos por una parte, y las necesidades de una concentración urbana por otra, dieron impulso a la técnica de la construcción originando técnicos especializados que provocaron la aparición de profesionales como lo son: el arquitecto, el ingeniero, el maestro de obras, cuyas funciones consistían en pensar, proyectar, elaborar, etc., la construcción

Evolución de la Vivienda

La evolución de la vivienda corre aparejada con la de los pueblos, de su historia y de sus culturas, pero dados los límites de este trabajo, sintéticamente se hará referencia a las características de vivienda entre los pueblos Asiáticos, el pueblo Egipcio, Roma, en la edad media, en el renacimiento, en la revolución industrial y en la época contemporánea, en América y en especial en nuestro país.

Pueblos Asiáticos.- entre ellos, principalmente China y Japón, construyen su vivienda sobre tierra firme o bien sobre agua; sus construcciones van de lo más sencillo hasta lo más suntuoso, pasando por las mayores comodidades y las más altas categorías. Así por ejemplo, una casa de mayor categoría consta de un bajo y amplio pórtico de entrada, una sala central, que está en un nivel más alto y más iluminada, tiene dos cuartos laterales que son bastante más bajos, una terraza y dos habitaciones más pequeñas; todo esto se une a un edificio aparte que sirva de alojamiento para la servidumbre, de cocina y de almacén de provisiones, tanto en el exterior como en el interior se pinta de vivos colores entre los que predominan el azul y el amarillo.

En estas construcciones se hace característico el ensamblaje hecho con las cañas de bambú que sostienen el techo y constituyen la estructura de la casa, así también el tejado es característico en las regiones orientales, que dividido en triángulos, configura una superficie que se levanta en el extremo del techo, convirtiéndose éste en la parte principal del edificio, se hace cada vez más frecuente el uso de estos tejados y superponiendo unos sobre otros, situación que al principio era con el fin de prevenir el calor y dar paso al aire. Esto llega a convertirse en un signo de jerarquía, pues mientras más tejados tuviere una vivienda, más importantes son sus habitantes.

La raza asiática o amarilla es una de las más antiguas e importantes y siempre ha cuidado de la elegancia, la distinción y la decoración; no falta en sus construcciones una ornamentación hecha por medio de kioskos, puentes, árboles, espejos de agua, que dan mayor realce a las casas.³ El color se convierte en un acompañante de las formas estructurales, así, las maderas se barnizan de colores bajo el procedimiento de lacas, el oro y el bronce son utilizados en el decorado de los interiores de las casas, al igual que las porcelanas en los techos y en las ventanas, todo esto se lograba porque estos pueblos tenían grandes conocimientos de industrias más desarrolladas sobre los metales, aparte de tener herramientas más perfectas.

En la construcción de viviendas más sencillas, se utilizaba barro grueso y desperdicios de piedra y ladrillos; se construía sobre un tejido hecho con ramos, varas secas y cañas que formaban la base para construir de la misma forma que las demás viviendas.

³ O. Fergus. Ob. Cit., pag. 24.

Después de la conquista de la raza aria sobre la amarilla, se busca que las viviendas tengan la seguridad suficiente para resistir un ataque; de tal suerte se ideó la forma de construir con las técnicas de ambas culturas, pues los conquistadores querían sólidas construcciones como las de piedra a las que estaban acostumbrados y los nativos sólo construían con ladrillos, piedras y juncos.

Finalmente, los nativos resolvieron el problema aplicando a los nuevos materiales las técnicas y métodos constructivos que les eran familiares

Egipto.- Las casas de los primeros pobladores del Delta, se encontraban diseminadas y rodeadas de tierra de labor y eran edificadas a orillas de los canales o de los lagos en lugares que quedaran a salvo de las crecidas, pues como eran hechas en parte de barro, se corría el riesgo de que al humedecerse se convirtieran en fango, desplomándose la construcción entera. Los más ricos de los habitantes de la región construían de manera elevada sus viviendas, sobre plataformas elaboradas con una especie de aglomerado que se producía de juncos y arcilla que era habitualmente puesto y que resistía el embate de la inundación. La casa más sencilla constaba de una sala principal, una segunda habitación de menor tamaño, dos cuartos pequeños de reposo; las ventanas tenían un enrejado, tras el cual se corrían tupidas cortinas para impedir el paso del aire frío de la noche. El techo estaba hecho con vigas de madera cubiertas por finas láminas de cobre, sobre puestas como se hace con las tejas, además de que al unir las vigas se formaba un alero.⁶

Grecia.- La cultura griega supo simplificar las formas dictadas por la estructura y la naturaleza de los materiales. En el principio del periodo helénico, las casas eran semejantes a los templos griegos clásicos, que consistían en una sola habitación con un atrio; tiempo después se añadió un vestíbulo que conducía a un patio interior en torno del cual se encontraban distribuidas las habitaciones destinadas a sala de estar, comedor, dormitorio y otros. De las construcciones en ruinas que quedan de aquella época se deduce que las casas griegas carecían de sala para visitas e invitados, siendo éstos atendidos en las áreas al aire libre. Así es como aparecieron los prototipos de las ciudades modernas del siglo XIX con sus viviendas múltiples de dos o tres pisos, 3000 años antes de la era cristiana.

Roma.- Las casas primitivas romanas contaban con una sola pieza llamada atrium, que servía de dormitorio, cocina, comedor y cuarto de estar. Tiempo más tarde se le agregaron cuartos de estar, a los que se les llamó cubiculos y que estaban contruidos en torno al atrio. El techo de estas áreas se abría por el centro para dar paso a la luz, y la lluvia que penetraba por esa abertura caía en una pequeña alberca construida en el centro del atrio y en donde solían colgar adornos acordes a la posición económica del propietario; también colocaban estatuas y flores. Las casas de los patricios pudientes contaban a menudo con dos comedores, uno fresco para el verano y otro resguardado para el invierno, cuando quedaba un espacio se construía un patio o jardín en la parte posterior, los materiales que se usaban para la construcción eran ladrillos y adobes, que se recubrían con yeso. En la parte superior se colocaban a modo de protección, varias filas de ladrillos cocidos.

Las paredes eran de argamasa, así como los pisos de mosaicos y mármol. En las casas modestas se usaban baldosas de cerámica sin vidriar.

La época romana ha sido una de las de mayores estímulos en la edificación, se evoluciona hasta la soberbia mansión imperial. La construcción de tipo urbano originada por la alta concentración habitacional, dio origen a las casas en alquiler o rentadas cuya fachada se iniciaba con un muro recto en la parte superior de la planta baja en donde se encontraban locales comerciales, se encontraba decorado el

⁶ O. Fergus. Ob. Cit., pag. 31

muro con ventanas más altas que anchas y distribuidas en forma simétrica y regular, situación que se asemeja con algunos edificios de la época moderna.⁷

Edad Media. - Las viviendas europeas de la edad media reflejaban el desorden e inestabilidad de la época y sólo atendían a la necesidad de dar albergue y protección a sus moradores, y las viviendas de los importantes, como era el caso de los señores feudales, se rodeaban de fosos, baluartes o empalizadas. Mientras que en Francia los arquitectos de la época hacían investigaciones bastantes fructíferas en lo concerniente a la distribución interior, a la disposición interior por pisos y a la supresión del excesivo número de escaleras, aprovechar en la mejor forma el terreno en el que se construye, en Inglaterra los castillos se construían de gruesos muros de piedra que albergan un gran salón con sus departamentos accesorios. El hogar o fogón que al principio se sitúa en el centro del salón, se adosó a finales del siglo XIV a la pared, donde recibió el remate de una campana, la cocina se encontraba en un edificio separado. En la parte superior, en lo que era la despensa o bodega se encontraban las habitaciones de las mujeres y una cámara de audiencias.

No es sino hasta el siglo XV cuando se añadió el zaguán, un comedor o sala de invierno, que no guardaba la altura o la orientación general.

La comodidad en la construcción de estas casas fue a lo que menos se atendió de tal suerte que las salas que se añadían gradualmente no se ajustaban a la estética general, por lo que fueron extendiéndose en todas direcciones con una gran falta de unidad. Con el paso del tiempo, las casas fueron aumentando su capacidad con más sentido y lógica estructural; las salas adicionales se distribuyeron alrededor de la recámara principal, bajo un techo único de tal forma que todo el conjunto llegó a adquirir un aire monumental.

Renacimiento. - Con esta época la transformación más importante se dio al suprimir la construcción de las grandes murallas, permitiendo que la ciudad fuera aumentando en su extensión y los arquitectos dispusieron de mayor espacio. Se retomó el gusto existente en la antigüedad por las fachadas hermosas, la simetría y la elegancia.⁸

Las viviendas urbanas francesas de los siglos XVII y XVIII, separadas de las fortificaciones a que la edad media las confinaba, conservan aún en esta época un hermoso aspecto.

La mansión entre la calle y el jardín con entrada para vehículos, signo evidente de la posición económica del dueño, se convierte en la vivienda del noble y del burgués que tiene una cierta fortuna.

En Italia se regresó a la morada romana antigua, como lo demuestran las casas renacentistas de florencia y otras ciudades.

En Inglaterra, el hall de grandes proporciones que era el centro de vida familiar y social de las casas medievales, se vio considerablemente reducido hasta convertirse en un vestíbulo de entrada, de donde irradiaban las salas de estar. El renacimiento influyó en la elegancia, tanto interior como exterior que caracterizó a las viviendas europeas de la época.

Fueron usadas profusas decoraciones talladas, que se extendían por los aleros de los tejados y los frisos de las columnas y los pórticos de las casas urbanas y en las villas campestres.

⁷ J. E. Havel, "HABITAT Y VIVIENDA" 2a. Ed. abril 1964, Edit. Universitaria de Buenos Aires, 1964, pág. 16.

⁸ J. E. Havel, Ob. Cit., pág. 17.

América. - Se encuentra en América una extensa gama de primitivas construcciones, como es el caso de una de ellas en la parte norte del continente, que se conoce con el nombre de iglu que es la vivienda de los esquimales. Esta se construye con bloques compactos de nieve que son cortados al sesgo, de modo que puedan sobreponearse en forma de espiral y rematarse con un solo bloque. El interior de éste es calentado mediante cuencos de piedra o cerámica donde arde aceite de foca, con ayuda de una mecha. Para entrar a la vivienda se pasa por un túnel cerrado que además de ayudar a reducir el frío, sirve de cobijo nocturno a los perros.

Si embargo, el tipo de vivienda invernal más extendida entre los esquimales se construye excavando un pozo a unos metros de profundidad a cuyas caras se adosa un armazón de madera o de hueso de ballena, el techo se hace con los huesos que fueron las costillas de dicho cetáceo, cubiertos de tierra y musgo. Al igual que en los Iglus, la entrada es subterránea.

La vivienda americana de los primeros colonizadores ingleses de Massachusetts tenía la forma de cabaña con hogar central, compuesta de dos habitaciones una de ellas servía de sala de estar y cocina, la otra habitación se destinaba a dormitorio, con tabique de madera se improvisaban compartimientos en las habitaciones.

La altura de los techos era escasa y las ventanas eran pequeñas, con el paso del tiempo se construyeron viviendas más refinadas imitando los estilos europeos de la época.

Por lo que respecta al resto de América, se encuentran chozas muy parecidas a las ya descritas con anterioridad, cuyos suelos rebajados y su armazón es formada por ramas cubiertas, primero de cortezas y después de tierra o césped, en realidad se describe a la mayoría de las viviendas primitivas.

En América central y meridional, existen áreas en las que se han reunido una fanática creencia religiosa con una organización política autocrática, que no ha enriquecido substancialmente la historia de la vivienda.

MEXICO. - En la cultura azteca es en donde se encuentran grandes constructores que son quienes ejecutaron enormes edificios de inspiración social-religiosa, descuidando el renglon vivienda. Sin embargo, testigo e historiador de la conquista, Bernal Diaz del Castillo, a través de su obra "Verdadera Historia de la Conquista de la Nueva España",² meticoloso observador de cuanto acontecimiento desfilaba por sus ojos, sólo apunta detalles relacionados con la vivienda del México antiguo en que vivió. Así por ejemplo, habla de grandes aposentos enalados, que derivados de sus descripciones no eran más que habitaciones sencillas, pero al referirse a las pirámides y templos lo hacía con todo lujo de detalles en los que narraba la suntuosidad con que estaban hechas.

Los restos y ruinas que se han encontrado, describen que las viviendas se conformaban a base de una serie de habitaciones rectangulares alineadas alrededor de un patio, construidas de material deleznable y generalmente cubierta con techos de procedencia vegetal. Las de las primeras épocas no contaban con cimientos.

En Teotihuacan existe una serie de residencias destinadas a jerarquías religiosas cuya construcción no está a la altura arquitectónica del resto de la enorme zona. A unos kilómetros de dicha zona se construyeron edificios de tipo comunal, comunicados entre sí, provistos de un buen número de viviendas, construidas de adobe y piedra sin labrar.

El auge político azteca trajo consigo una necesidad de vivienda que otras culturas más antiguas no habían precisado. Tenochtitlan alcanzó a tener una población de aproximadamente 300,000 habitantes, y de ello

² Díaz del Castillo, Bernal. Historia Verdadera de la Nueva España, 1A. Ed., 9a publicación, México, Fernández Editores, S.A., 1972, pag. 63

derivó un amplio y necesario sentido de la habitación, en el que se pasa desde la cabaña levantada de pobre mampostería apañada con barro, a las viviendas que más elaboradas se erigieron sobre un plano ligeramente levantado del nivel del piso, con miras a preservarlas del peligro de posibles inundaciones; en su interior se dispusieron habitaciones de reunión, dormitorios, almacenes, espacios para la vivienda de los esclavos, etc.¹⁰ En el México colonial se deja sentir el dominio de los españoles y se encuentran las viviendas alargadas y bajas en torno a los patios cerrados; en el exterior se habrían ventanas enrejadas y puertas labradas, los techos eran de tejas. En los climas secos eran frecuentes azoteas. Es este el modo como la vivienda va transformándose hasta convertirse o trata al menos de parecerse a la vivienda del viejo continente, aunque con características propias que a medida que avanza la colonia llegan a manifestar la suntuosidad, belleza y funcionalidad, se construyeron casas que justifican la expresión del barón Alejandro Humboldt, que llamó a México, "La Ciudad de los Palacios".¹¹

En el año de 1796 cuando es redescubierta la fórmula del cemento que había sido heredada a los romanos por los fenicios, este nuevo material usado para unir en las construcciones de piedra o ladrillo, se convirtió progresivamente en un elemento de suma importancia, sobre todo como cemento armado y cemento precomprimido, dos formas que revolucionan hoy las técnicas de la construcción.

A principios del siglo XX la construcción conserva aún la predilección por la piedra tallada, material a la vez sólido y elegante. esta situación desaparece a mediados del siglo, pues ya había una extensa variedad de materiales y la dificultad estriba en la elección en uno de ellos. También aparecen las estructuras metálicas, que se afirman orgullosamente con la erección de la torre de hierro del ingeniero Eiffel. Posteriormente surgió el aluminio, que entre sus cualidades tiene su livianidad, insensibilizada a las variaciones térmicas y su resistencia a los agentes atmosféricos.

Es innegable que con el transcurso del tiempo, la humanidad al ir evolucionando, ha mejorado día a día, el concepto de vivienda, partiendo de la necesidad de protección y albergue, dándose desgraciadamente una mayor evolución en los estratos económicamente poderosos, olvidándose de las clases de escasa o nula fortuna, quienes se ven precisadas a vivir en áreas reducidas, y a construir con materiales de poca calidad y en ocasiones hasta de deshecho, sea en zonas urbanas o rurales.

Es del dominio público que el crecimiento desmedido de la población mundial, origina una mayor y urgente necesidad de habitación, y que este problema se agudiza en los llamados países del tercer mundo, que en la comunidad internacional son los económicamente débiles y entre los que sin duda se encuentra nuestro país.

El establecimiento en las ciudades de importancia, de grandes industrias o grandes comercios, propicia verdaderas corrientes migratorias del campo a la ciudad, en perjuicio de las actividades agrícolas y con ello el indudable aumento en la población urbana con el consecuente problema habitacional.

Las dos hipótesis anteriores, son las principales generadoras del problema de la habitación urbana.

Nuestro país que siempre se había considerado agrícola, al dedicarse a la explotación de su petróleo y establecer industrias conexas o derivadas de la producción o refinamiento de hidrocarburos, en este renglón se ha convertido en país industrializado, olvidándose de su tradición agrícola. Es incuestionable que la afluencia y concentración urbana y en los grandes centros de trabajo, con el correspondiente abandono de las actividades agrícolas, ha llegado a determinar condiciones desfavorables en la economía del país.

Un erudito norteamericano que escriba para la Encyclopedia of the social Sciences afirma: "En los todas partes y en todos los tiempos, desde el Antiguo Egipto hasta la moderna Norteamérica, el más alto

¹⁰ J. E. Havel, Ob. Cít. pag. 12

¹¹ Humboldt, Alejandro. Ensayo Político Sobre el Reino de la Nueva España, Tomo II, pag. 66, Revista 17.

producto de la iniciativa, la mentalidad y el éxito humanos se ha logrado en las comunidades urbanas". El refinamiento, la creatividad y la cultura de la ciudad se oponen a la "estupidez de la vida rural". Las imágenes que existen sobre las ciudades tienen otras consecuencias, quizás más importantes. Tanto los vicios como las virtudes atribuidos a la ciudad atraen a los campesinos o a los habitantes de las pequeñas ciudades, los cuales contribuyen en gran medida al desarrollo de la población urbana. Es difícil demostrar el efecto real que tiene la imagen de la "ciudad dorada", como Thomas Wolfe la llamaba, sobre la emigración, pero es aparentemente lógico que las promesas de lujo y riquezas, de deleites sensoriales y de oportunidades culturales, y hasta la posibilidad de probar el fruto prohibido, contribuyan al movimiento hacia la ciudad."¹²

La ciudad recluta continuamente a sus habitantes de donde provengan -granjas, aldeas, quizás otras ciudades y hasta otras naciones- y los inmigrantes traen consigo distintos valores, creencias y formas de vida.

En cuanto aumenta su tamaño, la ciudad exige una mayor división del trabajo y vivienda. Con estas circunstancias se agravan los problemas urbanos ya conocidos como son: habitación, desempleo y concentración o hacinamiento de seres humanos en espacios pequeños y promiscuos, que en la gran mayoría son totalmente insalubres.

Todos estos problemas mencionados, llegan a constituir lo que se conoce como el "problema de la vivienda".

En nuestro país, catalogado como los denominados "en proceso de desarrollo", el problema ha revestido tal importancia que el gobierno mexicano, no deseando dejar en manos de la iniciativa privada su total solución, por cuanto afecta a una mayoría de la población, precisamente a la que se comprende entre los de bajos y medios recursos económicos, ha creado organismos tales como el:

FIVIDESU, FOVISSSTE, INFONAVIT y el FONHAPO, que en el capítulo correspondiente abundaremos en ellos; ha modificado algunos de los existentes, si no con el propósito de erradicar el problema, cuando menos a reducirlo para que deje de ser uno de los más graves que enfrenta el Distrito Federal.

Ante tan clara y evidente necesidad habitacional, se han realizado modificaciones legislativas tendientes a organizar y modificar la legislación existente, tanto en su aspecto sustantivo como en el adjetivo o procesal en lo relacionado a juicios de arrendamiento.

Antes de introducirnos al derecho a la vivienda, es importante saber que es -Derecho-

De acuerdo al concepto etimológico, la palabra derecho deriva de la voz latina =directus=, que significa lo derecho, lo recto, lo rígido. Sin embargo, para mencionar la realidad que nosotros llamamos derecho, los romanos empleaban la voz =ius=¹³

En este orden de ideas, en México el derecho a la vivienda es constitucional ya que así lo establece nuestra Carta Magna en su artículo 4o. párrafo quinto, al mencionar que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".¹⁴

¹² Chino, Ely. LA SOCIEDAD, Editorial, Fondo de Cultura Económica, México, 1966. pag. 229

¹³ Diccionario Jurídico ESPASA. Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid 1992 pag. 301.

¹⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos., Ed. Delma, S.A. de C.V., Naucalpan Edo. Mex. 1992, pag. 3.

La Constitución al establecer que la ley será la que instrumente y apoye a tal causa, se refiere a las leyes reglamentarias que norman el procedimiento a la vivienda popular, en favor de las clases sociales de bajos ingresos económicos.

Así tenemos a la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984 y que en su artículo 1 establece: "La presente ley es reglamentaria del artículo 4o párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda."¹⁵

Continuando con el análisis de la ley en cita, los artículos 2 fracción I, 19 y 20 fracciones I y II, establecen respectivamente: "Artículo 2.- Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes: I.- La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos; Artículo 19.- se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la constitución de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Artículo 20.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno Federal establezca en materia de suelo para vivienda, se dirijan preferentemente:

I.- A participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos, y

II.- A satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los Organismos y Entidades de la Administración Pública Federal de los Organismos de los Estados y Municipios y de las organizaciones sociales y los particulares que lo soliciten con arreglo al Programa Sectorial de Vivienda."¹⁶

Cabe preguntarse, si a partir del reconocimiento constitucional el problema de la vivienda se convierte en el derecho a la misma.

Obviamente es un derecho de todo hombre, de toda familia el tener un lugar en el cual vivir, morar, residir, pero con los atributos de dignidad y decoro que nace legislativamente en el momento de su inscripción en nuestra Carta Magna.

Dado que la transcripción hecha con anterioridad se encuentra en un artículo del título primero, capítulo I, de las garantías individuales de nuestra carta magna, debe investigarse si puede clasificarse con tal carácter, o corresponde al concepto de garantía social, o simple y sencillamente se identifica con el concepto de derecho social.

Tomando en cuenta los límites de este trabajo y el enfoque que se ha dado al problema de la vivienda, los aspectos anteriormente anotados, serán estudiados cuidadosamente en el capítulo correspondiente.

Parece ser que la palabra "garantía" proviene del término anglosajón "Warranty" o "Warrantie", que significa la acción de asegurar, proteger, defender o salvaguardar, por lo que tiene una connotación muy amplia. Garantía equivale en un sentido lato a aseguramiento o afianzamiento, pudiendo también denotar protección, respaldo, defensa, salvaguarda o apoyo. Jurídicamente, el vocablo y el concepto garantía se originaron en el derecho privado, teniendo en él las acepciones anotadas.

¹⁵ Ley Federal de Vivienda; Editorial Porrúa, S.A., México, 1992 pag. 237.

¹⁶ Ob. Cit. pág. 247.

En el derecho público la palabra garantía y el verbo garantizar, son creaciones institucionales francesas, y de ahí fueron tomadas por los demás pueblos, en cuya legislación aparece desde mediados del siglo XIX.

El concepto de garantía en este ámbito, ha significado diversos tipos de seguridades o protecciones en favor de los gobernados dentro de un estado de Derecho, es decir, dentro de una unidad política estructurada y organizada jurídicamente, en que la actividad del gobierno está sometida a normas preestablecidas que tienen como base de sustentación el orden constitucional.

A las garantías individuales se les denomina en forma muy variada con las expresiones siguientes:

- 1.- Derechos fundamentales del hombre
- 2.- Derechos naturales del hombre
- 3.- Derechos del hombre
- 4.- Derechos o garantías constitucionales
- 5.- Derechos subjetivos públicos, o
- 6.- Derechos del gobernado

Constituyen el derecho sustantivo, el derecho tutelado por la constitución, el derecho a proteger por el juicio o proceso de amparo; esta última institución sirve de instrumento para garantizarlos.¹⁷

Las garantías sociales son las de grupo, aquellas que se pueden ejercitar, defender o hacer efectivas para proteger derechos comun-itaríos por medio de sindicatos o a través de los comisariados ejidales o comunales; surgen con la categoría de constitucionales en la Carta Magna mexicana de 1917.¹⁸

El Dr. Francisco Gonzales Diaz Lombardo, define al derecho social como una ordenación de la sociedad en función de una integración dinámica, teleológicamente dirigida a la obtención del mayor bienestar social, de las personas y de los pueblos, mediante la justicia social, parte de la sociedad, no del individuo, así, tiene como fundamento al hombre, socialmente integrado, y al estado también socialmente integrado, en tanto miembro de la comunidad de estados. lo encuadra dentro del derecho público.¹⁹

El derecho social, en el autor citado, se encuentra ligado al derecho de la seguridad y al bienestar social integral. Afirma que tiene su origen en el siglo XIX y se precisa con una antítesis del liberal individualismo, y contempla los derechos de grupo; que históricamente surge en una etapa condicionada por la industria e impulsada por la ciencia moderna, que no conoce individuos sino grupos.²⁰ De lo expresado, ¿es el derecho a la vivienda una garantía individual, una garantía social o un derecho social?

¹⁷ Padilla, José R. "Sinopsis de Amparo", 2a, Ed., Mexico, D.F. Cárdenas, Editor y Distribuidor, 1978, Págs. 95-96.

¹⁸ Padilla, José R. Ob. Cit. pag. 99.

¹⁹ Gonzalez Diaz Lombardo Francisco. "El Derecho Social y la Seguridad Social Integral", 2a. Edición, Edit. Dirección General de Publicaciones de la UNAM, México, D. F., 1978. Págs. 51-55.

²⁰ Idem. pag. 59.

Resulta probable que participe de las tres calidades, atendiendo a lo siguiente:

1.- Por cuanto representa un derecho subjetivo del gobernado frente al poder público, puede constituir una garantía individual, aunque favorezca a una familia, no obstante a ello no puede ser exigido su cumplimiento al estado.

2.- En lo referente a que el derecho a la vivienda, está destinado a solucionar problemas de grupos mayores a los familiares, puede estarse frente a una garantía social.

3.- Dadas las características del derecho social anteriormente citado, indiscutiblemente también participa en esta calidad.

La explicación de esta solución múltiple, puede ser la siguiente:

Como se ha dicho a través de este trabajo, el problema a la vivienda afecta a los seres humanos tanto en lo personal, familiar y en su calidad de grupos, siendo indiscutible el derecho social de carácter tutelar, en cuanto al problema hace nacer un derecho, ante las presiones ejercidas en el caso, se inscribe en las normas constitucionales, plasmándolo dentro del capítulo de garantías individuales y con características de sociabilidad.

1.2 Modalidades de Vivienda

Antes de profundizar de lo que significa "modalidad de vivienda", esbosaré algunos conceptos que contribuyan a la comprensión de la misma

Desde el punto de vista etimológico, la palabra modalidad significa "modo de ser o de manifestarse una cosa".

El término vivienda es de origen latino y que es un sustantivo del verbo *vivere* (vivir). También se le identifica como morada, habitación, residencia, habitat, domicilio, casa, albergue, sustantivos estos correspondientes a los verbos *morar*, *habitar* y *residir*.²¹

Indudablemente que en todo esto el hombre tiene un papel importante, ya que es él quien la origina, la construye, la utiliza, la disfruta y aun más, la comercia.

También reviste especial interés para la sociedad, puesto que afecta a sus miembros no sólo como habitantes, sino como constructores, como propietarios, como comerciantes (por cuanto puede constituir un objeto de comercio), repercutiendo todo ello en el campo de la sociología, de la economía, del Derecho y muchas otras disciplinas.

Por lo anteriormente mencionado, resulta aventurado dar una definición exacta de lo que significa vivienda, por los numerosos conceptos que adquiere. Cabe recordar que en el subcapítulo que antecede se comento ampliamente de su antecedente histórico

"El hombre genéricamente considerado no sólo desea un lugar que lo albergue y lo proteja, sino que busca un lugar con otras características, tales como que pueda ser apto para proteger también a sus allegados, con exclusión de otros que no sean de la familia, por lo tanto se requiere de un lugar que sea exclusivo en lo posible para él y los suyos, apareciendo de esto, otro elemento: la intimidad"²²

"La intimidad en el orden de ideas que venimos relatando, no sólo se refiere a algo personal sino que alcanza a grupos de personas que se identifican o pueden identificarse como familia y quienes compartiran el albergue"²³

Las viviendas entendidas como tal deben brindar un mínimo a un máximo de bienestar con sus servicios de agua, drenaje, electricidad etc., desde un espacio familiar modesto que reúne los requisitos mínimos de habitabilidad hasta casos extremos y con todos los lujos y comodidades, esto es de quienes lo habiten.

Partiendo de esta idea, surgen dos tipos de vivienda, una conceptual que es la que analiza las funciones genéricas que debe cumplir toda vivienda como son Protección, higiene, privacidad, comodidad, emplazamiento y tenencia. La seguridad es operativa, en la que se caracteriza el mínimo de bienestar en función de las actividades familiares y sus requerimientos de espacio e instalación, llegando a varias modalidades de vivienda que satisfacen los requisitos de dimensión, calidad y servicio.²⁴

²¹ Diccionario Enciclopédico, " Nuevo Pequeño Larousse Ilustrado.

12a Edición, The Librairie Larousse, Paris 1961".

²² Wallace Smith. "Sociología y Economía de la Vivienda", Edit. Pax-México, 1973, pag. 445.

²³ Wallace Smith. Ob. Cit. pag. 446.

²⁴ COPLAMAR. "Necesidades Esenciales en México, Situación Actual y Perspectivas al año 2000", Edit. Siglo veintiuno, 2a, Edición, 1983.

Las funciones que debe de cumplir toda vivienda son las siguientes:

- 1.- Protección
- 2.- Higiene y
- 3.- Privacidad.

1.- Protección.- La vivienda debe de garantizar a sus moradores seguridad, esto es, aislarlos en forma suficiente, permanentemente y regulable a voluntad, de agentes exteriores potencialmente agresivos. Estos pueden ser: de origen climático como son el calor, el frío, la lluvia, la nieve, el viento etc., Otros de origen residual como son el polvo, el ruido, entre otros; los producidos por catástrofes: inundaciones, sismos, tormentas, o los que se refieren a la agresión directa de animales o gérmenes patógenos.

La protección se logra por medio de un correcto diseño arquitectónico que abarca la implantación y orientación geográfica del diseño estructural y constructivo del conjunto así como de sus componentes y elementos, la adecuada selección de materiales constructivos, como su aplicación, también cuando se reúnen las características adecuadas de estabilidad, resistencia y durabilidad en su construcción de tal modo que sus habitantes sientan que su alojamiento constituye una protección idónea contra los elementos naturales, de igual manera incluyendo las instalaciones para la higiene familiar y personal, la disponibilidad permanente y oportuna de agua potable, así como la eliminación constante eficaz de las aguas residuales, excrementos y basuras. Puede incluirse en este tipo de protección al conjunto de características físicas de la vivienda orientadas a la prevención de accidentes domésticos atribuidas a su diseño o materiales.

2.- Higiene.- Toda vivienda debe de ofrecer condiciones de higiene suficientes para reducir las probabilidades de que sus ocupantes contraigan enfermedades cuyo origen, frecuencia o persistencia sean imputables directa o indirectamente a la casa habitación.

La higiene de la vivienda puede ser activa o pasiva, la primera es la que impide por medio de sus características físicas, algunos factores patógenos de origen externo o interno que cauce daño o perjuicios.

La segunda es la que ofrece condiciones potenciales de higiene como es el caso del agua entubada en la que no se asegura su potabilidad; este tipo de higiene es sobre todo a voluntad, esta debe de tener varias características, cuyos factores importantes son: el espacio con que cuenta cada ocupante, el número máximo de ocupantes por habitación o recámara y la proximación persistente y obligada entre los habitantes de la vivienda.

En este orden de ideas según la clasificación pasiva, la vivienda debe contar en su interior con agua potable, y las instalaciones necesarias para hacerla llegar; con instalaciones eléctricas suficientes y seguras en su interior, con entrada de luz solar en beneficio de sus ocupantes para un adecuado calentamiento a la vivienda, con una temperatura y humedad adecuadas en su interior, con la suficiente ventilación, permitiendo la renovación y volumen del aire por lo menos una vez al día. Los sonidos provenientes del exterior deben de ser controlados para impedir que el ruido interrumpa la privacidad de los ocupantes de la vivienda.

3.- Privacidad.- Agrupa las características de la vivienda que evitan la violación de la intimidad familiar por personas, animales o estímulos externos.

Los requerimientos para cumplir con la función de privacidad son:

-Disponer de los espacios de la vivienda para atender adecuadamente las necesidades de sus habitantes,
-Separación visual y auditiva de los espacios mediante divisiones formales,

-Disponer de espacios de uso específico y con circulación definida y

-Adecuar la superficie mínima disponible al número de ocupantes de la vivienda. Se considera la superficie mínima de cada pieza como el espacio realmente necesario.²⁵

Según estudio realizado en 1983 por la Comisión Intersecretarial de la Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda en el Distrito Federal, la superficie del límite (inferior) considerando viviendas con estancia, comedor, cocina, baño y dormitorios es como sigue:

Viviendas concebidas para	superficie útil metros cuadrados	metros cuadrados por persona
2 personas	30.5	15.30
3 personas	36.5	12.1
4 personas	44.4	11.1
5 personas	50.7	10.1
6 personas	59.6	9.9
7 personas	68.3	9.8
8 personas	73.1	9.1

El siguiente cuadro muestra la relación entre el número de ocupantes por vivienda y el número de cuartos dormitorio.

Número de personas por vivienda	Número de cuartos dormitorio por vivienda
2	1
3	1.5
4	2
5	2
6	2.5

El número de personas que habitan por cada cuarto dormitorio depende de la composición familiar, se considera que en la recámara de los padres el número de habitantes debe de ser de los ocupantes y en la recámara de los hijos de dos a tres, según las edades y los sexos.

²⁵ COPLAMAR. Ibidem.

De acuerdo a lo anteriormente comentado, las modalidades de vivienda se resumen en cuatro puntos básicos:

- Lotes con servicios
- Vivienda progresiva
- Vivienda mejorada
- Vivienda terminada

LOTES CON SERVICIOS: Comprende proyecto, lotificación, urbanización, suelo en su caso, y la dotación de infraestructura básica para la introducción de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

VIVIENDA PROGRESIVA: Comprende proyecto, lotificación, urbanización y edificación; esta última se da en dos variantes:

- a) Edificación de vivienda con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica que se compone de un espacio de usos múltiples y otro de servicios con superficie inicial de 35 m².
- b) Edificación de una vivienda de desarrollo progresivo que inicia con un área de espacios diferenciados para estar, dormir y servicios. Ello con una superficie inicial variable entre 40 y 44 m². con la posibilidad de ser duplicada.

VIVIENDA MEJORADA: Contiene una superficie mínima de 35 m². y de tenencia regular. Este tipo de edificaciones se destina a:

- a) Garantizar la seguridad de las viviendas a través del mejoramiento y/o construcción de elementos estructurales.
- b) Promover condiciones de salubridad e higiene mediante la introducción de servicios o mejoramiento de los espacios destinados a estos.
- c) Mejorar las condiciones de habitabilidad mediante la ampliación de los espacios o la preparación de estos para su crecimiento progresivo.
- d) Apoyar la terminación de protección de las viviendas con acabados básicos.

VIVIENDA TERMINADA: Esta modalidad incluye urbanización, el acondicionamiento de los terrenos, introducción de infraestructura básica para agua potable, drenaje y energía eléctrica, y en su caso, andadores, pavimentación, guarniciones y banquetas; así como la edificación de las viviendas mediante prototipos con superficies variables entre 40 y 54 m². Los tipos y modalidades de vivienda hasta aquí planteados, corresponden de acuerdo a lo descrito aquellos conocidos como de interés social, por lo tanto no entran aquellas viviendas conocidas popularmente como "residenciales" las cuales obviamente tienen otro tipo de arquitectura y diseño en su construcción, ya que estas son diametralmente opuestas a las primeras, siendo totalmente diferentes en cuanto a espacio, confort y otros detalles de lujo y comodidad que representan para sus ocupantes.

1.3 Contrato.

Existe un indeterminado número de autores que escriben y comentan a cerca de lo que es un contrato, por lo que respecta a este estudio intentaré precisar el término CONTRATO; de acuerdo a la definición dada por Rafael de Pina Vara es 'En su significación semántica, contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento puedan ser compelidos'²⁶

El Código Civil vigente del Distrito Federal, distingue entre convenio y contrato. De tal suerte que el artículo 1793 del código citado establece que toman el nombre de contratos los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, en tanto que el 1792 define el convenio como el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Se infiere por lo tanto, que el convenio 'lato sensu' es el concepto general, y el contrato y convenio 'strictu sensu' son sus connotaciones particulares. En otros términos, el convenio es el acuerdo de voluntades, para modificar o extinguir obligaciones; en cambio, si ese acuerdo tiene como finalidad producir o transferir derechos u obligaciones, se llama contrato.

El contrato como acto jurídico está integrado por elementos esenciales: consentimiento y objeto. Asimismo por elementos de validez como: capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, formalidades, licitud en el objeto, motivo, fin o condición.

Elementos Esenciales

a) Consentimiento: En el ambito de libertad jurídica la voluntad de los particulares puede crear válidamente relaciones normativas obligatorias, asimismo puede crear derechos a favor o en contra del autor o autores del acto celebrado. De acuerdo con el artículo 1803 del Código Civil vigente del Distrito Federal, el consentimiento puede ser expreso o tácito, es expreso cuando se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

b) Objeto: El objeto de los contratos se divide en dos tipos: objeto directo que viene a ser la creación o transmisión de derechos y obligación reales o personales; en tanto que el objeto indirecto es la prestación positiva o negativa, tal como lo establece el artículo 1824 del Código Civil en cita que dice: "Son objeto de los contratos.

- I. La cosa que el obligado debe dar.
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

El objeto debe satisfacer requisitos en las obligaciones de dar, por lo cual debe existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio. Sin embargo, el Código Civil en cita permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, ya

²⁶ (26) Rafael de Pina Vara. "Elementos de Derecho Civil Mexicano". 5a. Edición Edit. Porrúa, S. A. Méx. 1993. pag. 265.

que hay posibilidad de que lleguen a existir, excepto en el caso de la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento (artículo 1826).

En cuanto al hecho positivo o negativo objeto del contrato, debe ser posible y lícito. El legislador precisa en su contrario la ilicitud en el artículo 1830 y que a la letra dice: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Elementos de Validez

a) **Error:** Es el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica.

b) **Dolo:** La definición legal se encuentra en el artículo 1815 "se entiende por dolo en los contratos cualquiera (sic) sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes .

c) **Mala fe:** El mismo artículo en su parte final expresa "...y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". En este caso la mala fe supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquel, sino al contrario lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contraparte.

d) **Violencia:** El artículo 1819 dice al respecto. "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honrra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

En este artículo se contiene las dos clases de violencia; física y moral. En el caso del temor reverencial cuando se celebra con otra determinado contrato por temor a desagradarla, en razon de que le debe respeto y sumisión, no es suficiente para viciar el consentimiento de acuerdo al artículo 1820 del Código Civil vigente del Distrito Federal.

e) **Lesión:** El artículo 17 del citado código, declara que "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.
El derecho concedido en este artículo dura un año".

f) **Capacidad:** Es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Existen dos clases de capacidad: la de goce y la de ejercicio. La capacidad de goce la tiene todo individuo por el hecho de ser persona. El artículo 22 estatuye que "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código".

En cuanto a la capacidad de ejercicio, o sea la posibilidad de la persona para ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, etc. sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y estan en pleno uso de sus facultades mentales para disponer libremente de su persona y de sus bienes, tal como lo establecen los artículos 646, 647 y 24 del Código Civil vigente del Distrito Federal.

Hay una excepción a la capacidad de ejercicio, que establece el artículo 450 del mismo ordenamiento invocado, el cual ya lo analizamos con anterioridad y se refiere a los casos de incapacidad natural y legal.

g) Forma: Ya hemos dicho que el consentimiento puede ser expreso o tácito, pues bien, la forma es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que determinado acto sea válido.

Nuestra legislación civil utiliza el sistema ecléptico o mixto, el cual consiste que en ciertos actos exige determinada formalidad para su validez, pero en otros, da libertad para que el consentimiento se manifieste por cualquier medio de los permitidos por la ley.

h) Licitud en el objeto, motivo fin.

En lo referente a la licitud del objeto ya lo aclaramos con anterioridad. Por su parte el motivo o fin del contrato también cabe ser lícito, como lo establece el artículo 1831 interpretado a "contrario sensu" que dice: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". Finalmente el artículo 8 del mismo ordenamiento expresa que: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

1.4 Contrato de Arrendamiento.

En el subcapítulo anterior vimos en forma llana que es un contrato; toca ver ahora que es un "contrato de arrendamiento".

Por lo que respecta a este estudio es justamente lo que en la legislación arrendataria cambió, es decir fue reformado, adicionado y derogado.

Como punto de partida mencionaremos el artículo 2398 del Código Civil del Distrito Federal anterior a las reformas del 21 de julio de 1993, las cuales fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación de la fecha citada,²⁷ y que al respecto diremos que en cuanto a los elementos personales del contrato de arrendamiento, son el arrendador, quien cede el uso y goce temporal de un bien de su propiedad y el arrendatario, persona a quien le ceden el uso y goce temporal de un bien inmueble. Por lo tanto quiero confirmar lo anterior, en el sentido de que dichos elementos personales, se siguieran dando en todos los contratos de arrendamiento aun cuando dicho precepto citado ha sido reformado válidamente desde el punto de vista práctico en su segundo párrafo.

En relación con el arrendamiento, este se define como: "El contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto"²⁸

Para Rafael de Pina, arrendamiento es: "El contrato por virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe la denominación de renta o alquiler. Es de los contratos llamados de uso y disfrute"²⁹

El mismo Rafael de Pina, escribe haciendo mención a Rojina Villegas, que: "El contrato de arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo, habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento".³⁰

Asimismo, Leopoldo Aguilar Carbajal, afirma: "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".³¹

De lo anteriormente mencionado se desprende que, los elementos esenciales, en relación al objeto, es el dar el uso o goce de manera temporal de una cosa; así como el segundo elemento esencial que es el consentimiento, al decir que una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto.

²⁷ Diario Oficial de la Federación, del 21 de julio de 1993.

²⁸ Barroso Figueróla José, "Apuntes de Derecho Civil IV, Facultad de Derecho, U.N.A.M., México, D.F. 1983 pag. 223.

²⁹ Rafael de Pina. "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, S. A. 11a. Edición México, D. F., 1983, pag. 98.

³⁰ Rafael de Pina. Ob. Cit. pag. 99.

³¹ Leopoldo Aguilar Carbajal, "Contratos Civiles" Edit. Porrúa, S. A., México, D. F., 1973 pag. 4.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, en virtud de que existe cuando menos dos sujetos, uno llamado arrendador y otro llamado arrendatario.

De esta manera se dice que el arrendador está obligado a conceder el uso o goce de la cosa temporalmente, y el arrendatario a pagar por ello un precio cierto y determinado.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Todo contrato se clasifica según los sujetos que intervengan, el tiempo de duración, el pago, las prestaciones etc., y en cuanto al arrendamiento, sabemos que: Es un contrato bilateral, en virtud de haber dos sujetos en su constitución, que son el arrendador o propietario y el otro es el arrendatario o inquilino. Es un contrato oneroso, toda vez que el arrendador cobra el precio cierto y determinado (renta), con el gravamen de conceder el uso o goce temporal de la cosa o bien.

En cuanto al arrendatario, el beneficio consiste en disfrutar de ese uso o goce temporal de la cosa y el gravamen, es el pagar por ese concepto, un precio cierto y determinado, que viene a ser la renta.

Es un contrato conmutativo, ya que desde la celebración del contrato, se conoce la cuantía de las prestaciones a que están obligadas las partes.

Es un contrato Principal, toda vez que nace y subsiste por si mismo, es decir que no requiere de otro contrato para su subsistencia.

En cuanto a la clasificación de que si es formal o consensual, desde el punto de vista legal, puede ser de una u otra manera. Sin embargo, en la práctica, la mayoría de estos contratos son formales, así lo establecen los artículos 1833, 1834, 2246 y 2448F del Código Civil vigente para el Distrito Federal.³²

Es un contrato de Tracto Sucesivo, ya que una vez celebrado, su ejecución se prolonga en el tiempo

En cuanto al objeto del contrato de arrendamiento, no todos los bienes pueden ser materia de este tipo de contrato, como son los siguientes:

- 1.- Bienes que no son susceptibles de usarse ni consumirse, ya que el arrendamiento concede el uso o goce temporal de la cosa, por lo que, al concluir dicho contrato, existe la obligación por parte del arrendatario de restituirla, tal y como la recibió de parte del arrendador.
- 2.- Los bienes que la ley prohíbe arrendar: como son la propiedad ejidal, los bienes de uso común, los que constituyen el patrimonio familiar.
- 3.- Los derechos estrictamente personales.³³

³² Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., 62a. Edición. México, D. F., 1993, págs. 330, 331, 392 y 424.

³³ Cruz Ponce Lizandro y Leyva Gabriel, "Código Civil para el Distrito Federal, Edit. U.N.A.M., México, D.F., 1982, pag. 291.

En relación al precio, vemos que no sólo puede ser dinero sino que la ley autoriza que se convenga el pago de una cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Con lo que respecta a los elementos de validez, expondremos por separado al arrendador y al arrendatario.

En cuanto al arrendador, la capacidad requerida para dar en arrendamiento, como primera posibilidad es el de ser propietario de la cosa, pero también las personas que se encuentren facultadas para ello en virtud de un derecho real o un derecho personal y también los que sean representantes debidamente autorizados por el propietario o bien aquellos a quienes la ley así se los confiera.

En el caso del propietario, puede dar en arrendamiento la cosa, ya que posee las tres facultades que son el *Ius Utendi*, *Ius Fruendi* y el *Ius Abutendi* (uso, goce y disfrute), que implica la propiedad.

En relación con el propietario emancipado, el también puede dar en arrendamiento un bien, por que ello no implica la traslación de dominio del mismo, hay enajenación del uso del bien, pero no enajenación del bien, por lo que puede actuar libremente sin autorización judicial.

En el caso de los copropietarios, en un principio no pueden dar en arrendamiento el bien por separado, sino que se requiere el consentimiento de los demás copropietarios.

En cuanto a las personas autorizada por el dueño, primeramente veremos al arrendatario que por regla general no puede dar en arrendamiento los bienes que a su vez recibió con ese carácter, pero si obtiene la autorización del propietario (normalmente es el arrendador), si puede celebrar contrato de subarriendo (artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal vigente).³⁴

En relación al comodato, no puede el comodatario constituir un arrendamiento sobre el bien que recibió en comodato, salvo que el comodante lo autorice (artículo 2500 del Código Civil para el Distrito Federal vigente).³⁵

En el caso de las personas autorizadas por disposición de la ley, se tiene al usufructo, ya que este derecho, concede la facultad al usufructuario de arrendar su derecho.³⁶

En relación a los representantes legales, se debe de analizar lo relativo a quienes ejercen la patria potestad, quienes son tutores de otros, y en general, a quienes por disposición de la ley, les corresponde actuar como representantes, como el caso de los Albaceas, Síndicos etc.

Con lo que respecta al arrendatario, en general todas las personas con capacidad para contratar pueden celebrar contratos de arrendamiento, pero la ley establece ciertas prohibiciones a personas como es el caso de los jueces, funcionarios públicos, empleados públicos y tutores. (artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

En cuanto a la forma, desde el punto de vista legal, en ocasiones éste será consensual y en la mayoría será formal, llegando incluso a ciertos casos al extremo de requerirse escritura pública, al respecto hay que tomar en consideración el precio del arrendamiento. Ahora bien, las cantidades mencionadas en el Código Civil en cita, resultan claramente fuera de la realidad, por esta razón,

³⁴ Cruz Ponce, Ob. Cit. pag. 300.

³⁵ Ibidem. pag. 302.

³⁶ Ibidem. pag. 150.

debemos considerar en el momento actual al arrendamiento como un contrato que en la práctica siempre es formal.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Las causas de la terminación del arrendamiento, se encuentran en el artículo 2483 del Código Civil citado, existiendo además disposiciones especiales en la terminación por tiempo indeterminado. Las causas enunciadas por dicho precepto son las siguientes:

- 1.- 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;**
- 2.- Por convenio expreso;**
- 3.- Por nulidad;**
- 4.- Por rescisión;**
- 5.- Por confusión;**
- 6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.**
- 7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y**
- 8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.³⁷**

Estas causas son propiamente las mismas que pueden dar lugar a una terminación de cualquier otro contrato que sea de tracto sucesivo, como es el caso del cumplimiento del plazo, el de la rescisión y el de la confusión.

Como mencioné anteriormente, el Código Civil para el Distrito Federal, incluye disposiciones especiales para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, ya sea que dicho contrato se haya pactado así desde un principio o bien que con posterioridad se hubiera convertido en tiempo indeterminado.

³⁷ Cruz Ponce, Ob. cit. pag. 300

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre las causas de terminación del contrato de arrendamiento, está la rescisión.

Asimismo, en todo contrato sinalagmático, existe el derecho de cada una de las partes de pedir la rescisión del contrato, cuando la otra parte incurre en incumplimiento. Esto mismo ocurre en el caso del arrendamiento, cuando una de las partes no cumple con lo pactado, pero el Código Civil mencionado, de manera específica establece además, ciertos casos en los cuales se confiere al arrendador expresamente la facultad de rescindir el contrato de arrendamiento.

En cuanto al arrendatario, también éste puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, si el arrendador incumple éste, pero como su principal derecho consiste en usar y gozar de la cosa, la ley de manera expresa lo faculta para pedir la rescisión del contrato en los términos del artículo 2490 del Código Civil en cita, esto es, cuando haya pérdida de uso de manera total, aun cuando dicha pérdida fuere parcial por motivo de reparaciones que duraren más de dos meses.

TACITA RECONDUCCION

Bajo este término se da el caso de algunos contratos de arrendamiento ya que él surge el propósito tácito de continuar la relación del arrendamiento por ambas partes.

Se presume la intención de continuar con el arrendamiento, porque habiendo concluido el plazo del contrato, se continúa con la ocupación del bien materia del arrendamiento; porque en otra forma, se entendería con la desocupación del inmueble.

En cuanto al arrendador su intención resulta de que, omo si el contrato no hubiere terminado, y se presenta a cobrar la renta, otorgando el recibo correspondiente.^{3*}

La tácita reconducción sólo opera en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por tiempo determinado o fijo, y se exige que el arrendatario esté al corriente en el pago de sus rentas.

En efecto, la tácita reconducción consiste en transformar un contrato de arrendamiento por tiempo determinado en un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado.

^{3*} Barroso Figueróla, Ob. cit. pag. 235.

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano y su Evolución

Como inicio del tema en cita me concretaré a dar una ligera reseña histórica de dicho contrato de arrendamiento: En el derecho romano se encuentra el término "Locatio" cuya definición es: "El acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o goce de una cosa mueble o inmueble o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma. La prestación de la primera exige la recíproca de la segunda, que constituye el precio"¹

Lo anterior consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien determinado por un precio cierto.

La locación surge cuando la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo.

Los dos elementos configurativos que componen a la "Locatio" son: el uso y el goce.

Dentro de la "Locatio" se encuentran tres tipos de arrendamiento y son:

- I.- La "Locatio Conductio Rerum", o arrendamiento de cosas, la aparcería o arrendamiento de un terreno agrícola.
- II.- La "Locatio Conductio Operarum", o contrato de trabajo y
- III.- La "Locatio Conductio Operis" o contrato de obra.²

De los tres anteriores, analizaremos de una manera general a la "Locatio Conductio Rerum" o arrendamiento de cosas, aparcería o de terreno agrícola.

Mediante este contrato, el "Locator" (arrendador) se obliga a proporcionar a otra persona llamada "Conductor" (arrendatario), el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio de una remuneración en dinero; las características son que se perfecciona con el consenso (consentimiento) y recae sobre el objeto y el precio (llamado merces), que son los elementos esenciales de este contrato.

Este tipo de contrato podía recaer sobre cualquier cosa, con la condición de que no fueran consumibles y que estuvieran dentro del comercio.

En cuanto al precio, éste debía ser cierto, verdadero y en dinero, a excepción de la Colonia Patriarca, es decir, el arrendamiento de un fundo fructífero en que el precio podía consistir en una parte de los frutos.

¹ Enciclopedia Jurídica Omeba, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires Argentina, Tomo XVIII, pág. 777.

² Ventura Silva Sabino, "Derecho Romano", Editorial Porrúa, S.A., 5a. Edic. México, D. F., 1980, pág. 357.

En cuanto al precio, éste debía ser cierto, verdadero y en dinero, a excepción de la Colonia Patriarca, es decir, el arrendamiento de un fundo fructífero en que el precio podía consistir en una parte de los frutos.

La denominación de los contratantes en un arrendamiento de finca urbana, era de "inquilinus" y al de finca rústica "colonus". También dentro de las características de este tipo de contratos se encuentre este como sinálgmatico perfecto.

Con respecto a las obligaciones del locador (arrendador), se tienen las siguientes:

- I.- Entregar y poner a disposición del arrendatario la cosa para su uso y disfrute según lo convenido.
- II.- Realizar las reparaciones necesarias para su conservación.
- III.- Responder de los daños y perjuicios, que se ocasionen al arrendatario, en caso de evicción o vicios ocultos.
- IV.- Reembolsar los gastos que hubiese hecho a causa de la cosa.
- V.- Deberá de responder por la pérdida de la cosa, siempre y cuando sea por caso fortuito.
- VI.- Absorber la merma patrimonial.
- VII. Responder de todo deterioro que por su culpa o dolo sufra la cosa. ³

Obligaciones del Conductor (arrendatario)

- I.- Pagar el precio Convenido, siendo éste en varias prestaciones periódicas.
- II.- Cuando es imposible el uso por eventos graves (inundación, terremotos etc.), el conductor (arrendatario) no está obligado a pagar la renta.
- III.- Servirse de la cosa según su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia.
- IV.- Realizar las reparaciones pequeñas, toda vez, que las necesarias eran a cuenta del arrendador o locador.
- V.- Restituir la cosa al término del contrato. ⁴

También se permitía al arrendatario, subarrendar, salvo prohibiciones que existiesen.

La "Relocatio Tácita", se daba cuando una vez que terminaba la vigencia del contrato, las partes continuaban obrando como si estuviera vigente, entonces se estimaba prorrogado el mismo con las condiciones ya existentes.

Tratándose de fincas rústicas, la "tácita reconducción" era la prórroga de un año del contrato y en cuanto a fincas urbanas era indefinida.

Con respecto a la extinción de la "Locatio Conductio Rerum", (arrendamiento de cosas, la aparcería o arrendamiento de un terreno agrícola), se establecen las siguientes causas:

- I.- Expiración del plazo fijado, con la salvedad de que, también se admitió la tácita reconducción.
- II.- El mutuo consentimiento de los contratantes.

³ Ventura Silva, Ob. cit. pág. 357.

⁴ Ventura Silva, Ob. cit. pág. 358.

III.- Falta de pago de las rentas durante dos años, ésta daba lugar a la rescisión del contrato.

IV.- Pérdida de la cosa arrendada.

V.- Por abuso o deterioro de la cosa.

VI.- Por necesidad del "locator" (arrendador) de usar la cosa arrendada, para vivir en ella o para hacer reparaciones indispensables.⁵

Este contrato no se extinguía por la muerte de alguna de las partes, ya que todas las obligaciones se transferían a los herederos, y si la cosa se vendía, no era motivo de extinción, y el arrendatario podía reclamarle al arrendador los perjuicios ocasionados por habersele privado del uso y goce de la cosa.

En relación a la aparcería, el locator (arrendador) proporciona al Colonus Partarius (conductor-arrendatario), el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de percibir los frutos a título de precio.

En caso de que hubiese malas cosechas, el precio se reducía equitativamente, esto es la llamada "Nómada Remissio Mercedes". "

En el Derecho Romano se permitía las locaciones perpetuas, lo que en el Derecho Moderno sólo se admiten arrendamientos temporales, ya que el arrendamiento es el uso y goce temporal.

En la Edad Media, sobre todo en el Derecho Germánico, la "Locación" sufre un notable cambio estructural. Se aplica a través de expresiones, más que naturales, corporales.

El nacimiento del "feudo" implica que el señor se reserve el dominio absoluto del suelo. Sin embargo se encuentran los principios de la "locación", pero no aparece en la pureza del Derecho clásico romano.

Es de señalarse que el incumplimiento de las obligaciones nacidas en estos contratos era severamente castigado con penas públicas, ya que el incumplimiento daba a su autor el carácter de "reo o delincuente".⁷

En cuanto al Código de Napoleón, decretado el 5 de marzo de 1803 y promulgado el 15 del mismo mes y año, distribuyendo la materia en cuatro capítulos.

El primero se refiere a las disposiciones generales. Sus artículos eran relativos a la división de la misma definición de locación, a la locación de la cosa a través de tres secciones: la primera de las normas comunes a la locación de cosas y bienes rústicos; la segunda regla en forma particular y la tercera dedicada al predio rústico, incluyendo disposiciones relativas al arrendamiento rural; este último con antecedentes del Código Rural Francés del 28 de septiembre de 1791, en cuanto a que establece normas que limitan la venta de los mismos cuando están locados y no acepta para ellos la tácita reconducción; y también trata de la locación de la obra o la industria.⁸

⁵ Ventura Silva, Ob. cit. pág. 359.

⁶ Planiol, Marcel, "Tratado Elemental de Derecho Civil", Edit. José M. Cajica Jr., 12a. Ed. Traducción, Puebla, Pue. 1974, pág. 291.

⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba, Ob. cit. pág. 779.

⁸ Enciclopedia Jurídica Omeba, Ob. cit. pág. 780.

El Código Civil para el Estado de Parma, del año 1837 trata separadamente la locación de las cosas, de servicios y de obra.

El Código Civil Italiano de 1865, éste limita el plazo en la locación de inmuebles. Los códigos posteriores de 1882 y 1942, agrupan en una sola ley orgánica (código), la locación en sus diversas expresiones.

El Código Civil Belga, en éste, prevalece el principio de la voluntad de las partes, sólo limitando expresamente en aquellos casos que puedan afectar el interés u orden público del Estado a través de sus tres órdenes: Político, Social y Económico.⁹

El Código Alemán, trae el principio de Kauf Bricht Mietne, la compra, rompe la locación y el Código Prusiano en contra del primero establece que la venta del inmueble no autoriza a rescindir el contrato locativo.

En el Derecho Inglés, se denomina "Estates for Years" la facultad de un individuo de usar y gozar de un inmueble, bajo condiciones previamente establecidas en las que entra la de pagar un precio. Este contrato entra en la categoría de los "Chateils" o bien personales.

El arriendo puede ser a corto plazo(un año) o a largo plazo (noventa y nueve años). El arrendamiento se reconoce a voluntad (at Will) o bien por simple tolerancia (on sufferance), semejándose este último a la tácita reconducción.¹⁰

El Código Civil Portugués, trata en un sólo capítulo las disposiciones de la locación en general.

⁹ IDEM.
¹⁰ IDEM.

2.2 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Frances.

El contrato de arrendamiento francés se formaliza con el consentimiento y la capacidad de las partes.

Dicho contrato es netamente "consensual" por lo tanto la formalidad no existe, dado que el arrendamiento es consensual, no se exige ninguna forma en particular para la manifestación de la voluntad de las partes.

El consentimiento puede ser expreso o tácito. En cuanto a la naturaleza del contrato, la cosa u objeto del arrendamiento, no existe en aquellos casos en que el propietario teniendo la intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entienda obtener su disfrute gratuitamente, o adquirir su propiedad a título de comprador o cuando tenga en consideración un inmueble diferente al acordado

El consentimiento para el arrendamiento, en lugar de ser dado expresamente, puede ser tácito y resulta del hecho de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el propietario. El mismo legislador francés al establecer el principio de la tácita reconducción, ha reconocido la validez del consentimiento tácito para la prórroga de los arrendamientos hechos por un plazo fijo.

Objeto y Duracion del Arrendamiento

Objeto.- El derecho francés establece al objeto en el contrato de arrendamiento, como de uso o disfrute de la cosa arrendada. Asimismo admite a lo establecido por el artículo 1713 de su Código Civil y que a la letra dice:

"...los bienes arrendados han de estar en el comercio..."¹¹

Así, los derechos reales de uso y de habitación o las servidumbres reales no pueden ser vendidas ni arrendadas; contraviniendo a lo establecido anteriormente mencionado. Sin embargo, puede darse el caso de que ciertas cosas que no son susceptibles de ser vendidas puedan ser objeto de arrendamiento; por ejemplo una cosa puede no ser enajenable, lo cual afecta a su propiedad y ser disponible en cuanto a su uso o disfrute. Asimismo, los inmuebles dotales, no pueden ser vendidos, pero sí ser objeto de un arrendamiento.

Arrendamiento de Cosa Ajena

El Código Civil francés en su artículo 1599 declara nula la venta de cosa ajena; por lo tanto si la venta de cosa ajena es nula debido a que el vendedor no puede transmitir al comprador una propiedad que no tiene, el arrendador de cosa ajena tampoco puede transmitir al arrendatario, la cosa arrendada, un disfrute de que carece.

¹¹ Planiol Marcelo y Jorge Ripert., Traducc. Dr. Mario Díaz Cruz. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés". Tomo X, De. Cultural, S.A., Habana Cuba, 1946. pág. 511.

Pero este argumento no es convincente ni definitivo; ya que la venta es un contrato =traslativo de la propiedad= y en caso de venta de cosa ajena esa transmisión no puede, evidentemente, efectuarse. Así se explica la afirmación del artículo anteriormente citado, y como lo podremos ver desde otro punto de vista más adelante ¹²

Capacidad y Facultades

El derecho francés considera a la capacidad jurídica como necesaria para ser parte en un contrato de arrendamiento, dependiendo esencialmente de la naturaleza jurídica que al mismo se le reconozca.

En el antiguo derecho francés, los contratos de arrendamiento se consideraban como actos de administración, cuando su duración no era superior a los nueve años, si excedían de este tiempo entonces eran actos de disposición. En la actualidad se conviene en atribuir al arrendamiento de carácter de acto de administración, tanto en relación con el arrendador como en relación con el arrendatario.

En principio, todo administrador puede ser parte en un contrato de arrendamiento; esto no sólo en cuanto al propietario plenamente capaz, sino también en cuanto a aquellas personas que sólo tienen una capacidad incompleta, siempre que esta les de facultades para administrar sus bienes. También se acepta esto en tanto a los mandatarios legales o convencionales facultades para administrar bienes ajenos.

Sin embargo, cuando la duración del arrendamiento es superior a los nueve años por lo general, el legislador entiende que sin dejar de ser un acto de administración, el derecho civil entiende al arrendamiento como un contrato simplemente productor de obligaciones al arrendador, por efecto del arrendamiento no transmite al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada, sino que se obliga a poner al segundo en condiciones de ejercitar pacíficamente ese disfrute.

En las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, hay que distinguir según de que parte sea o no de buena fe, es decir si se ignora o no que la cosa arrendada no pertenecía al arrendador. De acuerdo a lo anunciado pueden presentarse los siguientes supuestos:

- a) Si el arrendador y el arrendatario son ambos de buena fe, el arrendamiento se cumple entre ellos por todo el tiempo mientras el arrendatario no sea desposeído por el verdadero propietario.
- b) Si ambas partes sabían que la cosa arrendada pertenecía a un tercero, el arrendamiento será válido y tendrá que cumplirse entre ellos. La única cuestión que pueda surgir es la de saber si después de desposeído el arrendatario por el verdadero propietario, el subarrendador tendrá que pagar los daños y perjuicios.

¹² Flanjal Marcelo y Jorge Ripert.
Ob. Cit. pág. 512

c) Si el arrendador es de buena fe y el arrendatario sabe que la cosa arrendada pertenece a un tercero, el contrato tendrá igualmente que cumplirse, so/pena de la sanción eventual de daños y perjuicios en caso de evicción.

d) No será distinto el caso cuando el arrendatario sea de buena fe y el arrendador no ignora que la cosa pertenece a un tercero. En este último supuesto, el arrendamiento tiene para el propietario del bien, particular significación ya que puede representar en lo futuro una molestia y una traba al ejercicio normal de su derecho de disposición. Por esta situación mediante una serie de preceptos para cada caso en particular, el Código Civil francés niega al propietario mismo, cuando tenga poderes para administrar pero su capacidad se encuentre en lo demás, restringida o al mandatario que administre bienes ajenos, cuando no esté investido de plenos poderes, el derecho de celebrar, como arrendador, arrendamientos por un tiempo de nueve años que en los contratos de arrendamiento franceses es un tiempo generalizado.

Incapaces que tienen Facultades de Administración

El derecho francés otorga capacidad para administrar sus bienes las siguientes personas: el menor emancipado, el débil mental y la mujer separada de bienes. En lo que respecta al menor emancipado, el artículo 481 del Código Civil francés establece: "Celebrará aquellos arrendamientos cuya duración no exceda de nueve años"¹³

La situación del débil mental, se torna dudosa, ya que el arrendamiento por más de nueve años no es limitado ni prohibido y sólo se les restringe efectuar contratos de arrendamiento sin la asistencia del consejero judicial, en México conocido como tutor, abogado, etc.

En cuanto a la mujer excluyente de la comunidad (en México casada bajo el régimen de separación de bienes), su situación es similar al menor emancipado ya que por regla general se admite que el arrendamiento celebrado por esta, sólo sea por nueve años.

El menor emancipado, las personas provistas de consejero judicial y la mujer separada de bienes pueden tomar parte en un contrato de arrendamiento, con el carácter de arrendatarios, ya que en este caso no tienen limitación temporal.

Sin embargo sea cual fuere el tipo del arrendamiento así como su duración, tiene carácter fraudulento si de hecho excediere el alcance de un acto de administración (nueve años) para constituir uno de los actos legalmente prohibidos al incapacitado, el arrendamiento podrá ser anulado, ya sea que figure en él, el incapaz como arrendatario o como arrendador.

Mujer Casada.- Para la mujer casada bajo el régimen de comunidad (en México Sociedad Conyugal), al marido corresponde celebrar los contratos de arrendamiento con la reserva de que la duración de estos no exceda de nueve años. De acuerdo al Código Civil francés, en su artículo 1429 los arrendamientos por más de nueve años no serán en caso de disolución de la comunidad, obligatorios para la mujer y sus herederos, más que por el tiempo que les falte concluir.

¹³ Planiol Mercurio y Jorge Ripert. Ob. Cit. Pág. 505.

Se da la misma situación, al contrato celebrado por el marido cuando la mujer esté casada bajo el régimen excluyente de la comunidad (separación de bienes).

Menor Interdicto.- Los arrendamientos celebrados por el tutor no podrán exceder de nueve años salvo que estén autorizados por el Consejo de Familia. Ciertos tratadistas franceses exigen incluso la aprobación del tribunal.

Asimismo el Código Civil francés, prohíbe al tutor tomar personalmente en arrendamiento los bienes del menor, salvo si ha sido autorizado para ello por el Consejo de Familia, así pues el derecho francés protege ampliamente al menor en sus bienes.

Arrendamiento de una Cosa Indivisa.

El derecho francés permite el arrendamiento entre el copropietario arrendador y el arrendatario, se dice que existe un arrendamiento parcial de cosa ajena. Si el arrendamiento de cosa ajena es válida en las relaciones de los contratantes entre sí, el arrendamiento de cosa indivisa tendrá que ser igual, al menos por todo el tiempo en que el arrendatario no vea perturbado su disfrute por actos de los demás copropietarios.

El arrendamiento no es válido para los copropietarios que no sean los que hayan celebrado el contrato de arrendamiento, por lo tanto podrán despojar al arrendatario no sólo en cuanto a sus porciones de la cosa arrendada, sino también en cuanto a su porción indivisa que pudiera corresponderle.

Sin embargo, se ha objetado a esto que, en cuanto a su porción indivisa en la cosa arrendada, el arrendador como propietario que es de ella, puede celebrar arrendamiento válido incluso frente a los demás comuneros ya que al hacerlo así se entiende que no está representando a todos los copropietarios sino simplemente está haciendo uso de sus propios derechos.

Existencia de la Cosa al tiempo de Contratar.- Para que el arrendamiento pueda perfeccionarse no basta con que la cosa se halle en el comercio, sino que además esa cosa exista en el momento en que las partes lleguen a un acuerdo, si la cosa arrendada hubiese perecido totalmente en el momento de la celebración del arrendamiento, éste no puede formarse por carecer de objeto

Carácter Lícito del Uso.- El objeto del arrendamiento ha de ser lícito, pero ese objeto consiste en realidad, en el uso y en el disfrute de la cosa. La jurisprudencia francesa llega a la conclusión de que el arrendamiento de una casa de tolerancia o de una casa de juego, está viciada de nulidad absoluta.

Duración del Arrendamiento.- Para la validez del contrato es preciso que las partes estén de acuerdo no sólo en cuanto a la cosa objeto del arrendamiento sino también al precio del mismo y a su duración.

La determinación de la duración depende esencialmente de la voluntad de las partes. Este principio lleva cierto número de restricciones de las cuales unas son de carácter mas o menos normal y se contraen a la duración máxima del arrendamiento. Por su parte el artículo 1709 del Código Civil francés se limita a declarar que el arrendamiento impone a una de las partes la obligación de

"hacer disfrutar a la otra de una cosa durante cierto tiempo"¹⁴ de donde se desprende que están prohibidos los arrendamientos perpetuos tan frecuentes en el antiguo derecho francés. Esta disposición encuentra su justificación en el derecho de fecha 18 a 29 de septiembre de 1790, que señala como límite máximo para la duración de los arrendamientos de 99 años y si se trata de arrendamientos vitalicios, tres generaciones sucesivas. Actualmente estas reglas sólo son aplicables a los bienes inmuebles.

El arrendador tiene derecho a negarse a la renovación del arrendamiento, aun cuando a petición del arrendatario haya consentido en principio y se haya sometido a los Tribunales al acuerdo acerca del precio y duración, pero si los motivos y alegatos por el arrendador para justificar su negativa no se estiman graves, el arrendatario tiene derecho a una indemnización igual al perjuicio que le ocasiona la no renovación.

Las disposiciones de la ley que se refieren al derecho de renovación son de orden público, al efecto, el legislador declara nulos y sin efecto alguno, sea cual fuere su forma, cláusulas, estipulaciones y arreglos celebrados a fin de desvirtuar el derecho de prórroga.

Existe una excepción para el caso en que esas cláusulas estipulaciones o arreglos tengan como objetivo la salida del arrendatario.

Cuando en principio, el arrendador haya consentido la renovación, ésta solo se refiere a las condiciones de la renovación misma, teniendo cada una de las partes la facultad de nombrar un árbitro o defensor. Si alguna de las partes no lo hiciera dentro de los 15 días siguientes al acto conciliatorio o a la expiración de los términos de oposición en caso de rebeldía, el Presidente del Tribunal resolverá de oficio. Los árbitros fijaran el precio del nuevo arrendamiento y su duración, en cuanto a las demás condiciones aprobaran las que se propongan por el propietario que obedezcan a un interés legítimo, a reserva de tenerlas en cuanto al fijar el precio. En caso de diferencias entre los árbitros, el asunto, a petición de cualquiera de las partes lo resolverá el Presidente del Tribunal, después de escuchar a los árbitros o defensores y oír a las partes.

Si las partes aceptan la resolución dictada, celebraran dentro de los 15 días el nuevo arrendamiento, de acuerdo a las condiciones convenidas y fijadas por los árbitros. El arrendatario puede renunciar a su petición de renovación, pero tendrá que pagar las costas, pero al contrario si el arrendador es el que se niega a admitir las condiciones fijadas para la renovación, en este caso el arrendatario podrá demandarlo ante el Tribunal Civil, reclamándole el pago de una indemnización por evicción, equivalente al perjuicio causado por la falta de renovación.

De acuerdo a la información vertida por Marcelo Planiol, la Prórroga en el derecho francés, era obligatoria y de pleno derecho o simplemente facultativa. Esta legislación provocó divisiones de criterio en el parlamento francés. La Cámara de Diputados tenía marcada preferencia por una regla absoluta que tendría la ventaja de evitar litigios; el Senado, por lo contrario, se inclinaba en favor de la prórroga facultativa, triunfando a consideraciones de equidad y por respeto al derecho común. Los dos principios triunfaran sucesivamente; y en definitiva las leyes más recientes han consagrado el carácter obligatorio de la prórroga.

Así pues la intención del legislador en la fijación del término de los arrendamientos ha podido escudarse en consideraciones serias, sería vano tratar de ocultar, ya que desde el punto de vista

¹⁴ Planiol Marcelo y Jorge Ripert. Ob. Cit. Pág. 520.

económico ha ofrecido graves inconvenientes, al poner a los propietario de inmuebles edificados en la imposibilidad de obtener otros arrendatarios libremente elegidos. Un alza en las rentas por alquiler, en relación con el alza de las demás rentas, sería socialmente una injusticia

De lo anterior, resultó una paralización en las construcciones, ya que el producto de los capitales invertidos, no podía corresponder al alza en los gastos, en lo referente al precio de materiales y salarios de la industria de la construcción, lo que implicaría agravar la crisis de la vivienda. Creo que de esta manera queda explicado porqué la legislación de alquileres muestra una tendencia tímida, a regresar al derecho común

Precio del Arrendamiento.- El contrato de arrendamiento supone para ser válidamente formado, el acuerdo de las partes en cuanto al precio. Este precio se denomina Alquiler (*loyer*) si el arrendamiento tiene como objeto un inmueble edificado, y renta (*fermage*), si se trata de arrendamiento de una finca rústica.

En caso de que el disfrute del bien sea proporcionado por el arrendador sin un precio cierto, el contrato será de préstamo de uso, que por esencia es gratuito, ya que el derecho francés reconoce a los contratos de arrendamiento como onerosos.

El arrendamiento a diferencia de la venta de inmuebles no es rescindible por causa de lesión, en cuanto al precio del arrendamiento se dice que éste debe ser serio. Esto significa de que tiene que representar exactamente el valor del disfrute dado al arrendatario. Asimismo se dice que el precio del arrendamiento ha de ser determinado por las partes; si las partes, aun manifestando su voluntad de celebrar el contrato de arrendamiento, no han fijado el precio o que no hayan llegado a un acuerdo al respecto, el arrendamiento es nulo absolutamente, por faltarle uno de sus elementos esenciales. En caso de que el arrendatario haya tomado posesión y de disfrutado del bien, tendrá que pagar una indemnización que será el equivalente al perjuicio sufrido por el arrendador. Dicha indemnización será fijada por el Tribunal correspondiente, pero no será considerado como determinante para la futura relación en cuanto al precio del arrendamiento, ya que jurídicamente el arrendamiento no existe.

La fijación del precio de arrendamiento es competencia exclusiva del arrendador y del arrendatario con la aprobación de un árbitro; las partes pueden fijar libremente la naturaleza del precio, con la única condición de que no violen las disposiciones legales correspondientes.

El antiguo derecho francés consideraba que el precio de arrendamiento tenía que consistir en dinero amonedado, es decir en efectivo, asimismo se decía que si el mismo había sido fijado en prestaciones de otra índole, el contrato no constituía un arrendamiento sino un contrato innominado, perfectamente válido. Por el contrario el Código Civil dispone, que el precio del arrendamiento puede consistir, no sólo en dinero, sino además en una porción de los frutos de la misma.

Por otro lado y en virtud del principio de la libertad de contratación, las partes pueden fijar como precio del arrendamiento, prestaciones de naturaleza muy diversa; por ejemplo, en las fincas rústicas, el precio consista en el modo de la explotación de la tierra, es decir en una parte proporcional de los frutos del inmueble arrendado. El alquiler o la renta pueden incluso comprender al mismo tiempo una semana fija y una porción proporcional de los beneficios o productos obtenidos por el arrendatario.

Legislación Especial de Alquileres (prórroga).- El derecho francés aun conserva la prórroga en el contrato de arrendamiento; este punto no sería interesante comentarlo pero dada la importancia de la tesis que sustento es conveniente, ya que justamente es la parte del Derecho Civil mexicano que en las recientes reformas se ha derogado, por lo que el arrendatario mexicano ha quedado en estado de indefensión.

Así pues, en la legislación francesa de alquileres se refieren del precio del arrendamiento, el cual se clasifica en dos grupos. Unas implican cierta fijación legal de los precios imponiendo la ley a las partes, una cifra máxima que bajo diversas sanciones, les prohíbe exceder o imponen a los arrendatarios un aumento de alquiler como contrapartida de una prórroga del arrendamiento.

Las demás permiten a los propietarios pedir la revisión de los arrendamientos antes celebrados por largo plazo, a fin de obtener aumento del importe del alquiler. La ley del 9 de marzo de 1918, subordinaba la prórroga por ella concedida a los arrendatarios a la condición de que el precio del arrendamiento prorrogado no fuera inferior al primero. Por otro lado la ley del 31 de marzo de 1922 establecía una distinción entre la prórroga por ella establecida y la que haya resultado de anteriores disposiciones legales y determinaba el modo de calcular en cada caso el aumento que se imponía al arrendatario.

Sin duda el derecho francés aun favorece al arrendador ya que las prórrogas previstas por la ley del 9 de marzo de 1918 y del 23 de octubre de 1919, establecen que los arrendatarios deben contribuir al aumento que se ha manifestado desde el 1.º de agosto de 1914 en los impuestos y tasas de toda índole que gravan el inmueble arrendado, excepto el impuesto sobre las rentas de la propiedad inmobiliaria. Además deberán a fin de contribuir en las mismas condiciones al aumento sufrido por los gastos de mantenimiento, pagar un 5% del precio del alquiler pagado en 1914.

Asimismo, cuando el arrendatario sin previo acuerdo con el arrendador, subarrienda en su beneficio, tendrá que pagar por el tiempo que corresponda a la duración del subarriendo, el aumento del precio del alquiler original en proporción con los beneficios obtenidos.

En cuanto a la prórroga establecida por la ley de 1922, el arrendatario tiene la obligación de pagar por todo el tiempo de la prórroga, un aumento en relación con el aumento de las cargas, las mejoras y el valor real del local.

Como si no fueran suficientes las prerrogativas mencionadas, la ley del primero de abril que deroga las dos anteriores, ha establecido como regla, que la prórroga de los alquileres se concederá por medio de un aumento.

Respecto de los arrendamientos que se celebran durante los plazos de aplicación determinados por la misma, sólo se aplica a los locales utilizados como vivienda o para uso profesional es decir oficinas o despachos, excluyéndose los locales usados en el comercio o en la industria.

En lo que respecta a los locales para vivienda, el tipo máximo del aumento se fijó por la ley del primero de febrero de 1926, uniformemente para toda Europa, en un 100% en relación con el alquiler de 1914. En cuanto a los locales para uso profesional, el aumento se fijó en el 125%, como máximo.

Además del aumento del alquiler propiamente dicho, la ley de 1926 estableció que el arrendador podía exigir un aumento suplementario por diversos impuestos a tasas, así como para las cargas del inmueble y prestaciones en especie.

La duración de la aplicación de dicha ley había sido para aquellas disposiciones que se referían a la limitación del importe de los alquileres, limitada a tres años. Otras disposiciones legislativas, tendrán que establecerse para regir a partir del primero de abril de 1929 una nueva tasa para el tipo de los aumentos aplicables a los alquileres en los contratos prorrogados.

Comparado con el derecho civil mexicano, la ventaja o beneficio lo tiene en cuanto a la prórroga en los contratos, ya que es necesario y útil para que el arrendatario pueda buscar una nueva vivienda y pueda ajustar el movimiento de sus actividades de vida.

Las disposiciones a cerca de los tipos de aumento no son aplicables a los inmuebles construidos desde 1914. En cuanto a los inmuebles acabados después de esa fecha y dedicados a la vivienda antes del 24 de octubre de 1919, el precio del alquiler será fijado por los Tribunales en caso de desacuerdo de las partes.

El legislador francés ha querido con estas disposiciones, estimular las nuevas construcciones de inmuebles.

2.3 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Español.

Del Contrato de Arrendamiento.- De acuerdo al Código Civil español hay tres tipos de arrendamiento y son: de cosas, servicios y de obra, por lo que resulta difícil usar una sola fórmula para todas; de acuerdo a Zachariae, "el arrendamiento es un contrato por el que una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, o a procurar a ésta el uso o goce temporal de una cosa (locatio rerum), o a prestarle temporalmente sus servicios (locatio operarum) o a hacer por cuenta de ella una obra determinada (locatio operis)".¹⁵

En el fondo del arrendamiento español, no hay otra cosa sino el cambio o transmisión del goce de una cosa o del servicio de una persona a otra mediante un precio determinado.

El arrendamiento de cosas puede referirse a inmuebles o muebles; si los inmuebles son urbanos, se les llama arrendamiento de inquilinato o alquiler; si son rústicos se les llama colonato. Si las cosas son muebles se les llama alquiler.

El arrendamiento de servicios tiene las siguientes variedades; Si los servicios son domésticos, se les denomina de servicio; si son de trabajo corporal, ajuste o destajo (en este caso, la remuneración es proporcional al trabajo prestado); si son de cobros por concepto de rentas, construcción de obras o de cualquier empresa en general, se le denomina contrato de obras, o de empresa; si son de conducción terrestre, se le llama de transporte; si es de hospedaje, recibe ese nombre; y por último, si los servicios son de índole profesional o de artes liberales, se denomina locación de servicios.

Arrendamiento de Cosas - Este se define como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el que una de las partes se obliga a dar a la otra, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Como requisitos o elementos esenciales para la existencia de este contrato es el consentimiento de las partes, la cosa que se da en uso o goce, debe tener un precio por ese uso. Es elemento esencial del contrato de arrendamiento, que la cesión del goce sea temporal; el derecho español no contempla la perpetuidad como en el derecho francés, la sentencia del 11 de febrero establece: "Las llamadas locaciones perpetuas son verdaderas enajenaciones; en ellas apunta la división del dominio y se aproxima a las formas censales"¹⁶

Perfección del Contrato de Arrendamiento.- Este se da con la conjunción de los elementos Reales y Formales. Independientemente de los elementos mencionados, intervienen en primer término los elementos personales con la capacidad requerida en los mismos y son el arrendador y el arrendatario.

¹⁵ Dr. F. Clemente De Diego; "Instituciones de Derecho Civil Español", Tomo IV, novena Edición revisada y puesta al día por Alfonso de Cossio y Corral y Antonio Gullun Ballesteros. Madrid 1959. pág. 256.

¹⁶ Clemente de Diego. Ob. Cit. pág. 258.

De acuerdo al derecho español, el arrendador no transmite la propiedad y por lo tanto no necesita ser propietario, tácitamente acepta el subarriendo, es decir sólo transmite el uso o goce, pero no a título de derecho real.

Por todo lo anterior mencionado, el usufructuario y el arrendatario por regla general pueden arrendar. La capacidad para estos contratos sólo se requiere el mínimo, ya que se trata del grupo de los actos de pura y simple administración; entendiéndose como mínimo el ser mayor de edad.

Elementos Reales - (cosa) son objeto de arrendamiento todas las cosas cuyo uso o goce está en el comercio, ya que es eso lo que se transmite en un arrendamiento, cualquiera que sea su especie. No son objeto de arrendamiento las cosas que se consumen con el uso, ya que en el contrato se transmite el goce temporal y al término de este se deba de restituir. Este tipo de arrendamiento no importa que la cosa sea mueble o inmueble, propia o ajena.

En cuanto al precio, el uso o goce que se transmite en los contratos de arrendamiento, necesariamente deben tener un valor económico y este debe ser cierto determinándose al momento de celebrar el contrato por las partes interesadas; asimismo el precio debe ser verdadero, justo y en efectivo.

Elementos Formales - Una de las características del contrato español es que es consensual y como tal, se perfecciona por el mismo consentimiento de las partes.

Como elemento formal, las partes pueden someter la perfección de dicho contrato a la observancia de una forma determinada, asimismo el derecho español obliga a las partes a inscribir el contrato en el Registro, formalisándose por medio de escritura pública, esto se da al convenir las partes sobre la cosa y el precio.

La forma por regla general, tiene el valor de medio de prueba en los contratos. En los contratos verbales la prueba del precio es elemental, ya que si no existiera dicha prueba, el contrato es inexistente.

Contenido del Arrendamiento - En este punto el derecho español es concreto al establecer que la relación contractual de un arrendamiento es meramente jurídica entre arrendador y arrendatario.

El derecho del arrendatario de usar y gozar de la cosa arrendada ha tenido un carácter personal, el cual lo avala contra el arrendador correspondiente, el cual está obligado a transmitirle y mantenerle en el uso de la cosa arrendada; el derecho del arrendatario no puede oponerse y ejercitarse contra todos como el caso del usufructuario.

Es así como el código español establece que el derecho del arrendamiento es de naturaleza real, porque el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arrendamiento vigente, concediendo sólo al arrendatario el derecho de exigir de que se le deje tomar los productos de la cosecha del año agrícola correspondiente y que el vendedor le indemnice de los daños y perjuicios que se le causen. Son excepciones de esta regla lo estipulado en contrario, es decir, cuando el comprador se compromete a respetar el arrendamiento.

La Ley Hipotecaria española establece que son inscribibles en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo que exceda de seis años, siempre y cuando se hayan anticipado los pagos de tres años o más de renta, o cuando sin tener ninguna de estas condiciones, medie convenio de las partes para que se inscriban. De esta manera el comprador de una finca arrendada no podrá expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta e inscrito en el Registro de la Propiedad; lo que resulta contrario al derecho romano en la que el comprador no estaba obligado a respetar el arrendamiento constituido por el arrendador, pues este contrato constituía un derecho personal o de obligación y sólo se respetaba por el que le había constituido.

Continuando con el análisis de la legislación española, encontramos que el arrendatario no goza de poder directo e inmediato sobre la cosa, sino a través del arrendador, obligado éste a mantenerle en el goce de la cosa.

Actualmente el derecho moderno español, se dice que la mayoría de la población es arrendataria y las grandes empresas y establecimientos industriales y comerciales, se ubican en locales arrendados, es aconsejable asegurar al arrendatario y darle protección contra la arbitraria expulsión de parte de los dueños.

Considero definitivamente que la legislación española es totalmente contraria a la legislación mexicana, ya que en México lo que se busca es proteger al arrendador, desprotegiendo con ello a la ya debilitada economía del pueblo que menos tiene.

Obligaciones del Arrendador.- Estas opciones ya han sido esbozadas en el contenido del arrendamiento, como ya vimos todas ellas giran al rededor del principio de procurar o proporcionar al arrendatario del uso o goce de la cosa arrendada.

La primera obligación del arrendador es la de entregar la cosa arrendada al arrendatario. La entrega ha de hacerse totalmente, incluyendo todos los accesorios, aun cuando el Código español no lo establezca así, pero se sobreentiende que es todo lo inherente al goce del arrendamiento. Asimismo se dice que la entrega de la cosa ha de hacerse en buen estado de servir para el uso al que fue destinado, por lo que el arrendatario debe de recibirla así, salvo prueba en contrario.

La segunda obligación consiste en mantener la cosa en estado de servir al uso al cual se la destina y por lo tanto en hacer en ella, todas las reparaciones necesarias a ese fin. El arrendador está obligado a hacer todas las reparaciones necesarias y urgentes aun en contra de la voluntad del arrendatario, ya que no puede permitirse a que la cosa se arruine por falta de dichas reparaciones. Para la aplicación de dichas reparaciones, el Código español concilia los intereses de uno y otro. Distingue al efecto las reparaciones urgentes que no puedan diferirse al término del arrendamiento de aquellas que no son urgentes.

La tercera obligación del arrendador consiste en mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo que dure dicho contrato, absteniéndose de todos aquellos que podrían menoscabar, disminuir o alterar ese goce. De estas circunstancias se deducen varias consecuencias:

- a) Debe manifestar el arrendador en el momento de la celebración del contrato los vicios o defectos ocultos que tenga la cosa arrendada.
- b) Faltaría también el arrendador a su empeño de garantizar al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada.
- c) Otra consecuencia es que el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada. El cambio de la forma es una contravención a esa obligación y una modificación, sólo por la voluntad de ambas partes, puede modificarse.
- d) Tiene que garantizar el arrendador al arrendatario de las perturbaciones de terceros, aun cuando en lo personal considero un tanto cuanto aventurado ya que en algunos casos estarían fuera de su alcance y por lo tanto no sería imputable de tales consecuencias.
- e) Como última obligación del arrendador está la de pagar las cargas y tributos de la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Obligaciones Del Arrendatario.- La primera obligación y principal de éste es pagar el precio de la cosa en los términos convenidos. El pago del precio es tan significativo en el contrato de arrendamiento, que las partes no pueden pactar lo contrario.

La segunda obligación, consiste en dar uso a la cosa para lo que fue pactado y de acuerdo a las costumbres del lugar. No puede el arrendatario destinarla a otros usos ni dejar de destinarla a ese uso, si en el hubiera perjuicio para el arrendador. Asimismo debe de devolverla al concluir el contrato tal y como la recibió, entendiéndose haberla recibido en buen estado. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, salvo que pueda demostrar que la pérdida o deterioro hubiesen sido por casos fortuitos de los cuales él no intervino.

Tercera obligación.- El arrendatario como detentador o poseedor de la cosa objeto del arrendamiento, representa los intereses del dueño, por lo tanto, debe poner en conocimiento de los daños y deterioros que el inmueble sufra por actos de terceros. Asimismo debe poner en su conocimiento, la necesidad de las reparaciones que el dueño está obligado a hacer, si incumple con esta obligación será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia u omisión se ocasionen al inmueble del dueño.

Cuarta y Última Obligación.- El arrendatario está obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Extinción del Contrato.- Entre las causas que ponen fin al contrato es la terminación del plazo de arrendamiento, cuando las partes así lo hayan determinado y debe ser respetada como ley. Si al terminar el plazo del contrato, permanece el arrendatario en posesión de la cosa arrendada quince días después del plazo, se entiende que es con anuencia del arrendador; la relación contractual se da como una tácita reconducción. Asimismo, la extinción se da por el mutuo consentimiento o a petición de cualquiera de las partes.

Como contrato bilateral que es, lleva implícito la condición resolutoria tácita ya que por el incumplimiento de una de las partes, pone en manos de la otra el recurso rescisorio para pedir la rescisión de daños y perjuicios.

El contrato de arrendamiento español, no se extingue por la muerte de las partes, porque de acuerdo al derecho del mismo, no se trata de derechos y obligaciones inherentes a la individualidad de la persona y por esta situación legal, pueden ser transmisibles a los herederos pero si estos no quieren seguir con el arrendamiento, pueden solicitar la transmisión del mismo por la denuncia de la muerte del interesado por cualquiera de las dos partes

Otro modo de extinguir el arrendamiento es por la pérdida de la cosa arrendada, también se da la extinción del contrato por medio del desahucio, reconociéndose de esta manera como no necesaria sino facultativa del arrendador, en cuanto que éste podrá o no hacer uso del derecho que la ley le concede. Desahucio es el derecho y acción que faculta al arrendador y en su caso al comprador de una finca arrendada, para lanzar, expulsar o despedir al arrendatario y así quedar libre en manos del arrendador por un motivo justo, sobreentendiéndose como justo el haber terminado el plazo del contrato, por falta de pago de las rentas convenidas, destinar la cosa arrendada a uso distinto al pactado.

Subarriendo.- No cabe duda que el derecho español está enfocado al apoyo de los usuarios de los inmuebles y no a los propietarios como actualmente sucede en México. El subarriendo en España es legalmente permitido ya que el arrendatario está facultado para usar y gozar de la cosa arrendada y más aun transmitirla a un tercero por cesión o subarriendo

La cesión en si, es una verdadera venta ya que el cesionario haciendo suyo el titulo del arrendatario, asume las obligaciones de éste frente al arrendador

El subarriendo es un nuevo contrato de arrendamiento celebrado por el arrendatario y un tercero, el derecho español acepta que el subarriendo es distinto del primero pero que en nada altera su contenido, absteniéndose en decir en que es distinto, por lo que sobreentendemos que el subarriendo no se lleva a cabo entre el dueño o propietario y un segundo que sería el arrendatario, quien a su vez se convierte en intermediario sin quererlo

El Derecho romano permitió el subarriendo pero siempre y cuando a la hora de celebrarse el contrato de arrendamiento no se hubiera prohibido expresamente. Por estas razones expresadas, entendemos que son dos contratos distintos entre personas distintas.

2.4 El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Mexicano.

Considero que resultaría extenso y sinuoso, analizar la historia y evolución del contrato de arrendamiento mexicano, ya que ello excedería los límites de este trabajo, por lo tanto, y de acuerdo por lo afirmado por el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal se dice que: "El arrendamiento en el derecho romano comprendía hipótesis muy distintos a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. En efecto: existía el arrendamiento de cosas: Locatio Rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios, Locatio Conductio Operarum, el contrato de Obras, Locatio conductio Operis, de este derecho pasó al francés, italiano y español"¹⁷. En México, según lo explica el autor citado, desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso anotado y se dijo que los otros casos no podían reglamentarse como un arrendamiento.¹⁸

El Código Civil para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de septiembre de 1932, el cual se encuentra rigiendo con sus respectivas reformas; reglamentaba en su título sexto, todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento. Los diversos códigos de los estados de la Federación, también reglamentan el referido contrato, en términos similares con el código mencionado.

Durante la segunda guerra mundial que trajo consigo el fenómeno de la escasez de la vivienda y la elevación del precio de la vida y por consiguiente el desajuste de los presupuestos familiares, como reacción de parte del gobierno para compatibilizar la problemática socioeconómica del pueblo, promulgó el decreto de fecha 10 de julio de 1942, que prohibió el aumento de las rentas de casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados, otros locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal, se estableció que el mismo es irrenunciable y no podrá hacerse valer pacto o derecho en contrario; que si fueran desocupados los bienes arrendados, no podrá aumentarse la renta en el nuevo contrato, y que para aumentarlas se necesitara autorización judicial con intervención del Ministerio Público. La duración de este decreto sería la misma de la suspensión de garantías acordada para el Estado de Guerra.¹⁹

Dado que no se cumplió cabalmente con lo decretado, con fecha 24 de septiembre de 1943, en el decreto de esa fecha, estableció prórroga por Ministerio de Ley, que los contratos de arrendamiento vigentes en esa fecha, fueran por tiempo fijo o indeterminado, prohibiendo el alza en el precio del mismo y decretando la nulidad de los actos que en contrario se realizaran, estableciendo como sanción multas. Suspendió la vigencia de lo artículos 2448, 2478 y 2479 del Código Civil. Este decreto sólo fue aplicable a los contratos sobre casas habitación.²⁰

¹⁷ Leopoldo Aguilar Carbajal. "Contratos Civiles", Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1977, pág. 151.

¹⁸ Leopoldo Aguilar Carbajal. Ob. Cit. pág. 151.

¹⁹ Diario Oficial de la Federación, 10 de julio de 1942.

²⁰ Diario Oficial de la Federación, 24 de septiembre de 1943.

En el decreto del 25 de febrero de 1944 se adicionó al anterior, haciéndose extensivo a los edificios para escuelas en el Distrito Federal.²¹

Para evitar el alza de los precios de los locales comerciales, el 5 de enero de 1945 se promulgó otro decreto en el que se adicionó el de 24 de septiembre de 1943, expresando que la prórroga de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, se extiende a los locales, departamentos, accesorias, viviendas, etc., en que de hecho y cualquiera que fueran las instalaciones respecto a su uso contuvieran los contratos de arrendamiento en que se encuentren instalados giros comerciales de misceláneas, estanzillos, recauderías, tortillerías, neverías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan. Esta prórroga fue concedida en beneficio de los inquilinos de expendios de artículos de primera necesidad.²²

Al concluir la guerra, quedaba sin vigencia la anterior legislación; por lo tanto, un decreto del Ejecutivo Federal, del 13 de agosto de 1945 prorrogó su validez, por treinta días más.²³ El 28 de septiembre de 1945, al levantarse la suspensión de garantías, se prorrogó la vigencia de las disposiciones relativas al arrendamiento hasta que una ley posterior las derogara, como en este decreto se cometieron equivocaciones en las fechas, esto motivó a una corrección el 21 de enero de 1946.²⁴

El decreto del 11 de febrero de 1946 prohibió el aumento en el precio de los arrendamientos destinados exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares; los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres familiares. Dispuso además que la renta de casas o locales, indistintamente de su destino, fuera superior a trescientos pesos mensuales, no estarían prorrogados ni su precio congelado. No incluyéndose locales comerciales. Los aumentos de rentas en el caso de mejoras, sería tramitado judicialmente. La congelación del arrendamiento aun se conserva a pesar de la desocupación de las localidades, las multas serían impuestas por el Departamento del Distrito Federal y dando el carácter de orden público a sus disposiciones y como consecuencia dispone que no son renunciables en perjuicio de los inquilinos y que cualquier estipulación en contrario sería nula y no produciría efecto legal, estableciendo una vigencia de dos años, pudiendo anticiparse por el Ejecutivo Federal su duración.²⁵

En el Decreto del 30 de diciembre de 1947, el cual derogó el anterior, prohibió el aumento de rentas y prorrogó por un año los contratos de arrendamiento cuando estas se refieran a casas habitación en que el inquilino y sus familiares vivan permanentemente con él, los ocupados por trabajadores a domicilio y los ocupados por talleres familiares; Prohibió el traspaso o subarriendo y su violación se sancionaba con la rescisión de pleno derecho. Para el aumento de las rentas se creó una comisión designada por el jefe del Departamento del Distrito Federal, se estableció que en caso de desocupación deberá arrendarse en la misma cantidad.

²¹ Diario Oficial de la Federación 25 de septiembre de 1944.
²² " " " 25 de septiembre de 1944.
²³ " " " 5 de enero de 1945.
²⁴ " " " 13 de agosto de 1945.
²⁵ Diario Oficial de la Federación, 11 de febrero de 1946.

La autoridad administrativa conocerá de las violaciones, sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia; se insiste en que sus disposiciones son de orden público. Este Decreto se fijó por un año.²⁴

El Decreto del 24 de diciembre de 1948 con vigencia durante más de treinta y cinco años, prórroga por Ministerio de Ley, sin alteración de sus cláusulas salvo las excepciones que el mismo Decreto señala, los contratos de arrendamiento de las casas y locales que se destinen exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él.

Los ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres, y los destinados a comercio o industria, y que no quedan comprendidos en la prórroga; las casas destinadas a habitación cuando la renta en vigor en la fecha del mismo sea mayor de trescientos pesos; cuando el arrendador necesite habitar u ocupar las casas o locales para establecer una industria o comercio de su propiedad, previa justificación de esos supuestos ante los tribunales.

Las casas destinadas a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicios, o explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos; permite el aumento de rentas, siempre que no lo hubieren sido desde el 24 de julio de 1942. Autoriza un aumento del 10 y 15% respectivamente en las rentas de más de \$ 100.00 y \$ 200.00 y ninguno en las menores de \$ 100.00.

Cuando el arrendador necesite ocupar la localidad arrendada, deberá cubrir al arrendatario tres meses de renta, si el local fuere destinado a habitación.

La suma será fijada por los Tribunales tratándose de locales destinados a comercio o industria, en estos casos el arrendador deberá notificar al inquilino con tres meses de anticipación si fuere casa habitación y seis si fuere establecimiento mercantil o industrial.

Asimismo se señalaba como causas de rescisión del contrato, la falta de pago de tres mensualidades, el subarriendo y traspaso sin autorización del arrendador, el cambio de destino del bien arrendado, por daños causados al inmueble, cuando los demás inquilinos (mayoría) soliciten del arrendador la rescisión del contrato de alguno de los inquilinos y cuando la finca se encuentre en estado ruinoso.

En estos casos el inquilino no tendrá derecho a la indemnización.

²⁴ Diario Oficial de la Federación 30 de diciembre de 1947.

CAPITULO III

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LAS REFORMAS INQUILINARIAS EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1 Elementos del Contrato de Arrendamiento

En el Capítulo I, estudiamos el contenido del contrato en si y del contrato de arrendamiento; toca ahora analizar los elementos del contrato de arrendamiento que de acuerdo al maestro Rafael Rojina Villegas, estos se dividen en "Elementos esenciales o de existencia, y elementos de validez"¹

De acuerdo con lo establecido por el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, éste reconoce como elementos esenciales o de existencia al consentimiento y al objeto.

Tomando en cuenta a diferentes fuentes de información, los elementos de validez son: el error, dolo, mala fe, violencia, lesión, capacidad, forma y licitud en el objeto.

Empecemos con el análisis del primero o sea el consentimiento- El consentimiento es el acuerdo de voluntades de las partes contratantes y tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios =lato sensu=, el consentimiento es el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

En el ámbito de libertad jurídica, la voluntad de los particulares puede crear válidamente relaciones normativas.

De acuerdo con el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal, el consentimiento puede ser expreso o tácito; es expreso cuando se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que, por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

¹ Rafael Rojina Villegas, "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1976; pág. 55.

El consentimiento se forma por una oferta y por la aceptación de la misma. Como es el acuerdo de dos o más voluntades, necesariamente una voluntad debe manifestarse primero; es decir, que una parte propone algo a la otra respecto de una cosa o de un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta propuesta. En el mecanismo de la formación del consentimiento entre presentes, la discusión que se sostiene entre las partes, permite que la oferta sufra modificaciones de tal manera que aunque el oferente no esté obligado a sostenerla, por su propio interés acepta esas modificaciones y se llega a un consentimiento.

Ausencia del Consentimiento.- Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y, por tanto, es inexistente. Tal parece que es absurdo suponer desde el punto de vista jurídico y práctico, este problema de la ausencia del consentimiento, y difícil parece imaginar ejemplos en los que pueda existir un aparente contrato sin consentimiento.²

Como segundo elemento esencial del contrato, está el objeto. No quiero incurrir en palabras o términos rebuscados ni presumir de gran intelectualidad jurídica, cosa que de antemano reconozco carecer de ella pero si aclarar y exponer en términos generales y sencillos, que es el objeto en el contrato de arrendamiento y que a grandes rasgos entiendo que es el bien o cosa sobre la cual versa un contrato. Asimismo, el objeto se divide en objeto directo e indirecto.

El objeto directo es la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales o personales, y el objeto indirecto es la prestación positiva o negativa, tal como lo establece el artículo 1824 del Código anteriormente citado y que a la letra dice:

“Son objeto de los contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar;
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

A su vez el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionados con dicha conducta. El objeto en las obligaciones de dar, consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite y como requisitos esenciales de la cosa señalaré lo siguiente: La cosa debe ser física y jurídicamente posible.

a) Posibilidad física.- La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella. Se dice que en el comercio hay transacciones anteriores a la fabricación de los productos. En realidad se están enajenando cosas futuras; pero no son cosas que no puedan existir en términos absolutos, sino que no existen sólo en el momento de la celebración del contrato.

El Código Civil para el Distrito Federal, permite la existencia y validez del contrato que recaiga sobre cosas futuras. dicho Código en su artículo 1826 establece: “Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento”.

² Rafael Rojas Villegas, ob. cit. pág. 62.

b) Posibilidad Jurídica.- El segundo requisito esencial de la cosa, objeto del contrato consiste en que sea jurídicamente posible. Se dice que lo es cuando está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica; por lo tanto, son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse.

Es así como el artículo 1825 del Código Civil en cita establece lo siguiente:

"La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio".

Cuando la cosa no puede determinarse, existe una imposibilidad jurídica para que sea objeto de contrato, y si este se celebra será inexistente por falta de un elemento esencial

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, regula las características que hemos señalado para la posibilidad jurídica de la cosa (ser determinada o determinable y estar en el comercio). Relacionando las disposiciones conducentes, claramente se desprende que, cuando la cosa está fuera del comercio o no es determinable, el contrato es inexistente. El artículo 2224 del ordenamiento invocado establece:

"El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que puede ser materia de él, no producirá efecto legal alguno.

No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

Por lo tanto, la imposibilidad física de las obligaciones de hacer debe conceptuarse en términos absolutos cuando el hecho vaya en contra de una ley de la naturaleza que constituya un obstáculo insuperable para su realización; por ejemplo, el convenio por el cual se trate de sustraer un objeto a la ley de la gravedad, implicará una prestación imposible desde el punto de vista físico.

Al respecto los artículos 1827 y 1828 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establecen: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.- Posible; II.- Lícito". "Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización".

Además, el objeto debe ser posible desde el punto de vista jurídico. Se dice que hay una imposibilidad jurídica, cuando el hecho no puede realizarse porque una norma de derecho constituye a su vez un obstáculo insuperable para su ejecución. Se aplica el mismo concepto de la imposibilidad física; en la imposibilidad jurídica, no se trata de violar una norma de derecho, sino que ni siquiera llega a realizarse la prestación por cuanto que la ley impide de plano su posibilidad de ejecución. De tal suerte que la norma jurídica no es violada, sino que constituye un impedimento que hace incompatible la realización del acto con la norma, y desde el punto de vista legal el acto no tiene ni tuvo existencia alguna

Elementos de Validez

Como un segundo grupo de elementos del contrato de Arrendamiento, se encuentran los elementos de validez. Así tenemos el grupo enunciado empezando por: a) El error o sea el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, dicho elemento se encuentra integrado dentro de un subgrupo llamado "vicios del consentimiento".

Por su parte el Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece en sus artículos 1812 y 1813 respectivamente: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

Como claramente puede notarse en la redacción de dichos artículos, el primero cuando dice "El consentimiento no es válido, esto se refiere al término de validez, asimismo dice si el consentimiento ha sido dado por error. El segundo precepto comienza diciendo, el error de derecho o de hecho invalida el contrato, también se hace uso del término validez, es por ello que son =elementos de validez= de un contrato.

b) Dolo.- La definición legal del término dolo, la encontramos en el artículo 1815 del citado ordenamiento el cual establece que:

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes".

El maestro Rafael Rojina Villegas, interpreta a De Gásperi, al señalar "Desde la más remota antigüedad se ha concebido el dolo como toda maniobra, astucia, trampa o disimulación de que una de las partes se sirve para inducir a la otra a la celebración de un acto jurídico con el objeto de procurar, para sí o para un tercero, una ventaja injusta o de perjudicar simplemente a su contratante sin obtener ventaja alguna".

c) Mala fe.- En el mismo artículo 1815 en su parte final expresa. " y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". En este caso la mala fe supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquel, sino al contrario lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contratante.

d) Violencia.- Continuando con el análisis de los elementos de validez, Rafael Rojina Villegas, interpreta a De Gásperi. "La violencia, empleada esta palabra en un sentido genérico, comprensivo de las especies que las escuelas llaman =fuerza, miedo o intimidación=, es toda coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable con el objeto de determinarla, contra su voluntad, a aceptar una obligación o a cumplir una prestación dada.

Esta actividad, enmendada a suprimir en la volición la libertad, como expresión del =yo=, conspira contra la moral, fundamento del orden jurídico, razón por la cual el derecho la reputa ilícita".³

³ Rafael Rojina Villegas, ob. cit. pág. 258.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1819 establece:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

Por su parte el artículo 1820 del mismo código citado, señala que el temor reverencial no basta para viciar el consentimiento. En lo personal no estoy de acuerdo con lo establecido por dicho código, ya que al celebrar un contrato con alguien que es superior jerárquicamente, hoy en día sabemos que algunos individuos no lo piensan para cometer un atropello, si en sus manos está.

Es muy probable que la elaboración de dicho artículo en cita, sea ya retrasada y que por lo mismo ya no sea acorde con la realidad actual.

Más sin embargo, De Gasperi que tampoco no es actual pero que considero más acertado en su razonamiento cuando dice:

"Esta actividad (se refiere a la violencia) enderezada a suprimir en la volición la libertad, como expresión del «yo», conspira contra la moral, fundamento del orden jurídico, razón por la cual el derecho la reputa ilícita".⁴

La violencia debe ser atacada por vía legal, hasta el mas mínimo sintoma de su existencia, para que la expresión de ambos contratantes se establezca como limpia en su consentimiento.

e) Lesión - De acuerdo al Diccionario jurídico de Rafael de Pina, lesión es: "Vicio del que resulta afectado un contrato conmutativo cuando existe en el una desproporción inequitativa entre las prestaciones recíprocas de las partes, susceptible de causar a una de ellas, un daño o perjuicio, en atención al cual y a su origen, ésta quede legalmente autorizada para reclamar la rescisión".⁵

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 17 establece:

"Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de sus correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año".

Dado que la lesión en los contratos puede constituir un delito de fraude, considero que en este caso, una vez que se declare por sentencia la comisión de este delito, ya no se tratará de una nulidad sino que ante la ilicitud de tal hecho, la nulidad deberá ser clara y total, a efecto de que la acción sea imprescriptible y el contrato no pueda convalidarse por una ratificación expresa o tácita. De lo contrario habría que admitir que no obstante que la lesión entraña un delito de fraude, el perjudicado podría por un acto de su voluntad

⁴ Ibidem.

⁵ Rafael de Pina, Diccionario de Derecho, cuarta edición, Edit. Porrúa, S.A. México 1975, pág. 258.

otorgarle efectos jurídicos al contrato, es decir, convertir en un acto lícito lo que de acuerdo con el Código Penal en su artículo 288 constituye un delito

Como consecuencia de lo anterior, es la relativa al carácter irrenunciable de la acción de nulidad, cuando la lesión tipifique un fraude

f) Capacidad.- La capacidad es un elemento de validez de un determinado acto jurídico, misma que puede ser capacidad de goce y de ejercicio en los derechos.

La capacidad sólo es un elemento que se requiere para que el contrato sea válido. A contrario sensu, toda persona que no tenga capacidad es decir que sea incapaz, esta circunstancia causa invalidez en el acto y origina la nulidad relativa del contrato o del acto jurídico en general.

El maestro Rafael Rojina Villegas opina: "La capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los celebrados por incapaces existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente o bien puede prescribir la ineficacia que los afecta".⁶

Por su parte el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal, con respecto al tema expresa: "La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio tendrán legitimación para arrendar: el propietario; los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el usufructo y los que, finalmente estén autorizados por la Ley, en calidad de administradores de bienes ajenos".⁷

De lo expresado por ambos autores, se desprende que la capacidad para contratar la tienen los mayores de edad, los menores emancipados y los que por ley estén plenamente autorizados. En consecuencia la capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

El artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal establece: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código".

De acuerdo a lo expresado anteriormente, la capacidad se divide en dos, en la de goce y la de ejercicio; la de goce, es la que tiene todo individuo por el hecho de serlo y la de ejercicio, es la posibilidad de las personas mayores de edad que pueden contraer derechos y obligaciones; y que estén en pleno uso de sus facultades mentales para disponer libremente de su persona y de sus bienes, como lo establecen los artículos 646, 647 y 24 del Código Civil citado, exceptuando lo establecido por el artículo 450 del mismo ordenamiento, la cual se refiere a la capacidad natural y legal.

⁶ Ibidem.

⁷ Leopoldo Aguilar Carbajal, ob. cit. pág. 153.

g) Forma.- La forma en los contratos es un requisito exigido para la validez de un acto jurídico. Para Rafael Rojina Villegas: "Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio".

Interpretando y resumiendo lo expresado por diferentes autores, la forma es un acto legal preestablecido y consentido por las partes contratantes, para celebrar a tal o cual contrato. Por lo tanto, la forma como elemento de validez en los contratos de arrendamiento, es la voluntad que se manifiesta con las formalidades que en cada caso exige la ley. Es decir si la voluntad no se manifiesta con las formalidades legales, el contrato queda afectado de nulidad relativa, de la cual ya lo mencionamos anteriormente.

En resumen, se dice que el consentimiento entre las partes contratantes, se manifiesta en forma expresa o tácita, como puede observarse la forma es el instrumento que nos sirve o por el cual nos valemos para manifestar y exteriorizar nuestro consentimiento, artículos 1832, 1833 y 1834 del Código Civil para el Distrito Federal.

h) Licitud en el Objeto.- Es normal entender que un contrato de arrendamiento, sus fines y motivos deben fundarse en normas legales y que no adolezca de ningún vicio en su consentimiento; siendo así, el objeto del contrato es lícito. El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1831 interpretado a "contrario census" señala: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". Por su parte el artículo 8 del Código citado establece: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

Más aun el artículo 1830 del mismo ordenamiento invocado señala: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres".

3.2 El Contrato Anterior de las Reformas de 1993.

De acuerdo al enfoque dado al presente trabajo, el contrato de arrendamiento se ha venido reformando y adecuando de acuerdo a las circunstancias y necesidades de la población arrendadora y arrendataria.

Una de las reformas que podríamos ubicar en un término medio en su momento son las contenidas en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, iniciando su vigencia al día siguiente de su publicación.⁸

La legislación reformada y adicionada es la siguiente:

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal,
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,
- 3.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal,
- 4.- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado,
- 5.- Ley Federal de Protección al Consumidor,
- 6.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio,
- 7.- Ley del Notariado del Distrito Federal,
- 8.- Ley Federal de Vivienda,
- 9.- Ley de Obras Públicas y
- 10.- Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Siendo el aspecto contractual el que dio origen y motivó a las reformas del Decreto citado, es de suponerse que debió haberse tomado como punto de partida, la definición que señala el Código Civil para el Distrito Federal, en el Capítulo I del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto, artículo 2398 y que a la letra dice: "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.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria"⁹

Teniendo en cuenta este antecedente, analizaré el paquete legislativo enunciado, que en su momento causó polémica.

⁸ Diario Oficial de la Federación, 7 de febrero de 1985.
⁹ Código Civil para el Distrito Federal, 54a. Edic. Edit. Porrúa, S.A., México, 1986, pág.415.

El Capítulo IV del Título Sexto del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y es aquí donde se inician dichas reformas.

Art. 2448 - Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Esta disposición señala el carácter de orden público y el de interés social que traen como consecuencia la irrenunciabilidad de estas disposiciones, situación que deja olvidado el principio en el que se basa la materia de contratos y obligaciones, en el que "la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos" y aun más, se señala que cualquier estipulación que se haga en contrario se tendrá por no puesta, situación que reafirma la irrenunciabilidad de las disposiciones referentes al arrendamiento.

Como un acto positivo de este artículo, pone fin a la práctica de estipular en el contrato la renuncia del inquilino a innumerables disposiciones que consagraban los derechos a su favor, como se venía haciendo en los últimos tiempos, en que a la firma del contrato se renunciaba a todos ellos.

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

Esta disposición no se consideraba del todo clara, ya que en su tiempo no se estableció como tenían que ser esas condiciones de habitabilidad e higiene.

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

Esta disposición se relaciona con el anterior artículo (2448-A) ya comentado y con lo contenido en el artículo 2449 actualmente derogada, que está concebida dicha disposición en los mismos términos, con esta disposición se trata de mantener en buen estado al inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Tampoco determina claramente las disposiciones de la autoridad sanitaria. Asimismo se abstiene de señalar en donde o con quien se acude para dar cumplimiento a lo dispuesto por dicho artículo.

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

La duración mínima de un año forzoso para ambas partes, lo considero desde el punto de vista legislativo, como una muestra de seriedad en la relación contractual, algo así como un compromiso casado. El obstáculo que se presentaba con esta disposición es que se perdía la

flexibilidad en la relación de ambas partes; más sin embargo, el arrendatario tenía relativa ventaja al lado del arrendador, al poder prorrogar su contrato por dos años más, cosa que se prestaba para permanecer en el inmueble con el mismo pago en la renta por un tiempo indefinido.

Art. 2448-D.- Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

De acuerdo con el artículo anterior comentado, el presente es para compensar de la relativa ventaja que el arrendatario tenía sobre el arrendador, en el sentido de que el arrendatario podía prorrogar su contrato a título personal, es por ello que el presente artículo, regula esa situación de desventaja, poniendo en claro la forma de pago de la renta que invariablemente sería en moneda nacional y no en moneda extranjera. Asimismo pone en claro que el arrendador tiene la facultad de incrementar el costo del arrendamiento hasta en un 85% anual, calculándose de la siguiente manera:

Si el incremento al salario mínimo general es de un 30% y el incremento autorizado por la ley es del 85%, el resultado es de multiplicar los dos factores y como resultado nos da un 25.5% que será el incremento sobre la renta, por lo tanto si la renta era de \$ 10,000.00 más el incremento de 25.5% que es lo mismo a \$ 2,550.00 que sumados a la renta anterior nos da el precio de la nueva renta que en este caso será de \$ 12,550.00.

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

De los pocos artículos que adolecen de lagunas legales, es claro y tajante. No hay favor ni contra para una y otra parte. Las necesidades en este aspecto no han variado, ya que la reforma del presente paquete de normas y en lo particular de este artículo, a la fecha no ha sido reformado.

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

- I.- Nombre del arrendador y arrendatario
- II.- La ubicación del inmueble
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con. que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta

V.- La garantía en su caso

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

VII.- El término del contrato

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

La presente disposición deja en claro, de la formalidad del contrato que en México y desde hace muchos años se ha optado por el escrito, asimismo de la obligación de quien debe darlo.

Como último punto, enumera el contenido elemental de un contrato y de otros adicionales que pudieran surgir por motivo del mismo. Con esta disposición, el contrato escrito, legalmente debe ser escrito sin importar el monto de la renta para el cumplimiento de dicha disposición.

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

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia registrada del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Esta disposición señala la obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento y correrle traslado al arrendatario, a su vez éste está facultado para registrarlo.

La finalidad de esta disposición al obligar al registro del contrato de arrendamiento, es similar a la de inscribir los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, vigilar el cumplimiento de la ley, proporcionar seguridad a las partes evitando alteraciones y no permitiendo la evasión fiscal.

Dicha disposición no señala quien deba ser la autoridad competente ante quien deba de hacerse el registro del contrato de arrendamiento, tomando en cuenta que tradicionalmente dichos registros se han venido efectuando ante la Tesorería del Distrito Federal, pudiera ser que esto así continuara haciéndose mientras no se determine lo contrario.

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 en las leyes. Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupan el inmueble como subarrendatarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Esta disposición establece tres puntos; la primera en que el arrendamiento no termina por la muerte del arrendador o del arrendatario sino por los motivos que la misma establece.

El segundo párrafo, enumera de quienes pueden permanecer en el inmueble, estos pueden ser esposa, concubina, hijos o familiares afines y que hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Tercero y último párrafo, excluye de la prerrogativa que el segundo párrafo enumera a los subarrendatarios y por otro título semejante.

Estas disposiciones son irrenunciables y no admiten pacto en contrario, ya que son de orden público e interés social.

El legislador emplea indebidamente el término subrogación en lugar de substitución

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

De acuerdo a esta disposición, si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta, tiene derecho a que se le renueve su contrato, teniendo preferencia sobre otro nuevo inquilino. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, sin tomar en cuenta la conducta del mismo, más que la de estar al corriente en las rentas.

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

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

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

III.- En el caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI.- La compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en

responsabilidades en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho

Las reglas del derecho del tanto a que aluden las fracciones I, II y III, es aplicable cuando el arrendador es propietario particular y no se encuentra sujeto a otro tipo de propiedad. No así a los bienes sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, a quien o quienes se les aplicará la ley en la materia.

De estas dos diferencias los notarios al autorizar las escrituras de compraventa deberán cerciorarse del cumplimiento del artículo que se comenta, ya que si lo hacen en contravención a lo dispuesto por dicho artículo, sus actos serán nulos de pleno derecho e incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia.

Los términos y el ejercicio del derecho del tanto, es benéfico para los inquilinos.

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

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

El artículo transcrito es confuso ya que no dice los requisitos que debe reunir el fiador ni explica detalladamente como debe ser la vivienda que se deba de considerar como de interés social.

Art. 2448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación, deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Con eso de "transcribirse íntegras" quizá el legislador quiso decir "incluirse o citarse todos los artículos de este capítulo" ya que los artículos de dicho capítulo, norman el procedimiento del arrendamiento de los contratos de casa-habitación

Art. 3042 - En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán :

I.- ...

II.- ...

III.- ...

IV.- ...

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

Habiéndose establecido el derecho del tanto en favor del inquilino, así como señaladas las reglas para su ejercicio, el legislador tiende a proteger con esta disposición al citado

inquilino; dicha protección se manifiesta en una sanción consistente en la negación de la inscripción registral, de aquellos títulos por los cuales se transmite el dominio de la vivienda arrendada; dicha sanción es similar al notario que admite en su protocolo las escrituras, sin cerciorarse del cumplimiento del artículo 2448-J que establece las reglas para el ejercicio del derecho del tanto.

Artículo Transitorio Primero - Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuaran en vigor respecto al término pactado por las partes.

Con respecto a esta disposición, el legislador aclara que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al presente decreto de reformas, continuaran tal y como lo acordaron las partes, es decir que las actuales reformas no afectaran las decisiones hechas con anterioridad, las cuales serán respetadas, concluyendo estas hasta la fecha de término como lo hayan acordado anteriormente.

ARTICULO SEGUNDO.- Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título Décimo Cuarto Bis para quedar como sigue:

TITULO DECIMO CUARTO BIS

"De las Controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".¹⁰

Art. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion a que se refiere el Capitulo Cuarto, del Titulo Sexto del Código Civil, les seran aplicables las disposiciones de este Titulo, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capitulo Cuarto del Titulo Séptimo de este Código.

El Juez tendrá las mas amplias facultades para decidir en forma expedita y pronta lo que en derecho convenga.

Esta disposición, siendo nueva, señala su ámbito de aplicación y válidamente excluye los procedimientos de desahucio, que se fundan en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. La concesión de amplias facultades al juzgador, cuando menos en teoría.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo, el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

El presente artículo prevé la acción de demanda por parte del arrendador, en tal caso es lógico que demuestre fehacientemente que es arrendador con el correspondiente contrato de arrendamiento de casa habitación.

Art. 959.- Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándose para que en cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capitulo Primero, Titulo Sexto de este ordenamiento.

La disposición transcrita comparándola con la legislación anterior, introduce desde luego una novación que en este código solamente existía en materia familiar, en el divorcio voluntario, y en otra rama del derecho, el laboral, se usa en aras de un procedimiento rápido por lo menos en teoría.

¹⁰ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 31a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

En la práctica sabemos que el correr traslado a la parte demandada, ésta incurre en negativas al recibir las copias de parte del actuario, no abre la puerta, injuria al funcionario, etc., es decir cuando la parte demandada no quiere desocupar el inmueble que habita, se amafia para no aceptar el procedimiento legal

Art. 960.- A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente. En la audiencia conciliatoria, el juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio.

Normalmente en todas las audiencias concurren las partes personalmente o por medio de representante legal, el espíritu del legislador es la de llegar a una amigable composición evitando de esta manera un mayor desgaste en la maquinaria judicial y dándole una economía al procedimiento.

Art. 961.- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda. Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la aveniencia de las partes, se asentará esto en autos y en la misma audiencia el juez citará al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento.

Es normal que si el actor no asiste y no prueba su ausencia con documentos fehacientes, se le tenga por desistido.

En cuanto al demandado, de no probar su ausencia, el juez en turno debiera de condenarlo a la rebeldía y de esa manera no otorgarle mas tiempo sino declararlo en lo que corresponde a esa audiencia como perdidos sus derechos de defensa.

Art. 962.- En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días. En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Con anterioridad a la vigencia de esta disposición, y de acuerdo a lo que establecía el artículo 272 que era aplicable, se concedía un término de seis días para contestar la reconvencción.

En efecto de que se tenga por negados los hechos de la demanda, en los términos del párrafo segundo de la disposición que se comenta, es que la carga de la prueba corresponda al arrendador, supliendo con ello las deficiencias del inquilino.

Art. 963. - Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el periodo para su ofrecimiento que empezaran a contar a partir de que surta efectos el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso. Las partes aportaran las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante. En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos sin justa causa, el juez bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otras pruebas. Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento.

Tradicionalmente, es el arrendador quien con mayor frecuencia acude a la autoridad para tratar de recuperar el bien que dio en arrendamiento, y por tanto es el interesado en que el procedimiento se realice con la celeridad que la ley permite. Por su parte, también el arrendatario por costumbre y conveniencia trata de hacer que el procedimiento camine lo más lento posible y la autoridad judicial con las disposiciones como las que se comentan, inclina su opinión en favor del inquilino a quien considera supuestamente "mas débil" por no ser propietario. Sin embargo, y en la actualidad, sabemos que el inquilino se hace valer de muchas maniobras sucias por desequilibrar las acciones del arrendador por no salirse del inmueble.

Art 964 - Dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos
En dicha audiencia se observaran las reglas siguientes:

- I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.
- II.- Las pruebas se desahogaran en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparacion
- III.- Se oirán los alegatos de ambas partes.
- IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera clara y concisa a mas tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Lo establecido por el presente artículo, aparentemente sigue un procedimiento normal, las reglas señaladas de hecho y por derecho son justas para resolver los problemas en litigio de esos tiempos.

Art. 965. - Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos.

La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

En un plazo de ocho días improrrogables, el juez celebra la audiencia incidental en la que admite las pruebas si son viables, escucha alegatos y al final da la sentencia resolutoria.

Art. 966. - La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

En la sentencia definitiva, la parte afectada aun le quedaba un último recurso que es el de apelación, el cual sirve para impugnar la resolución jurisdiccional que permite someter una cuestión ya decidida en primera instancia a la reconsideración de un juez superior, competente para darle la solución que estime arreglada a derecho, tomando en cuenta los agravios formulados al efecto por la parte recurrente.

Art. 967. - La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

La disposición del presente artículo, obedece a un ordenamiento preestablecido en el Código de Procedimientos Civiles, en la que se debe tomar en cuenta la forma y términos que el mismo establece.

Art. 968. - En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Título.

El legislador, al separar los juicios de arrendamiento del procedimiento ordinario, ha establecido las normas que se han comentado y ha considerado finalmente que en lo que no previó puedan y deban operar las normas generales establecidas por el Código de Procedimientos Civiles.

En los artículos transitorios del decreto que modificó el código, creando los juicios del arrendamiento inmobiliario, se prevé el caso de que las nuevas disposiciones no sean aplicadas retroactivamente, creó entidades judiciales denominados juzgados del arrendamiento inmobiliario y dispuso que fueran los únicos que conocieran de este tipo de procedimientos, por supuesto, con gran regocijo de los inquilinos quienes de esta manera vieron alargados los procedimientos ya iniciados.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN

El paquete legislativo del cual se viene haciendo referencia en este capítulo, reformó los artículos 2, 16, 45, 49, 53 y 93, y adicionó los artículos 60 A, 60 B, 60 C, 60 D, 60 E y 60 F de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.¹¹

En la reforma de los primeros seis artículos mencionados, se hacen los ajustes necesarios para el establecimiento de los juzgados de arrendamiento inmobiliario y en la adición de los seis restantes se instrumenta su funcionamiento e integración.

LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

Art. 127.- El Instituto proporcionará habitaciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación con lo dispuesto por el inciso B), fracción I del artículo 103, conforme a los programas previamente aprobados por la Junta Directiva

La idea de este artículo es el de dotar de vivienda al trabajador al darle en arrendamiento con opción de compra, con esta acción el trabajador adquiere certeza en su vivienda.

Art. 129.- Las viviendas propiedad del Instituto que se encuentren rentadas, podrán ser enajenadas a sus arrendatarios a título oneroso, siempre y cuando sean trabajadores al servicio del Estado o pensionistas y bajo los lineamientos que señala el artículo anterior

Es de notarse que de acuerdo a lo establecido por el presente artículo, las viviendas que producía el Instituto, solo las daba en arrendamiento; pero con las presentes reformas, el trabajador tuvo la opción de comprar la vivienda que tenía en arrendamiento

Art. 136.- Los arrendamientos con opción de venta de habitaciones a los trabajadores y pensionistas se registrarán por las disposiciones reglamentarias que dicte la Junta Directiva, las que tendrán por objeto social, en todo caso, el beneficio de los mismos.

Es competencia de la Junta Directiva, dictar las disposiciones que registrarán al arrendamiento con opción de compra.

¹¹ Código de Procedimientos Civiles y Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común. 31a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Se reforman los artículos 2 y 30 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, el primero para agregar entre los obligados al cumplimiento de la ley hacia los arrendadores y arrendatarios de los bienes destinados para habitación del Distrito Federal, y se declara que la ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación. Con respecto al artículo 30, establece la recuperabilidad de los pagos hechos en exceso de la renta convenida.¹²

Se adicionan los artículos 3 bis, 57 bis y 59 bis. El primero establece que es un arrendador y que es un arrendatario de acuerdo al Código Civil. Los dos restantes establece que la Procuraduría Federal del Consumidor protege los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación, de los cuales tendrá representación, vigilancia y tutela de los derechos de los mismos.

LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DESTINADOS A HABITACIÓN

Mediante el Decreto respectivo, se autoriza la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, para los inmuebles actualmente arrendados, sin obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la ley respectiva, cuando hayan estado rentados durante los últimos cinco años, respecto de los cuales, propietarios e inquilinos así lo convengan y cuando la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal, disponiendo del plazo de un año para hacer uso de ese derecho.¹³

LEY DEL NOTARIADO

Las modificaciones del artículo 126 de la presente ley, origina el siguiente comentario:

Aunado a las reformas al Código Civil en lo relativo a la inscripción de escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento y en las que no consta expresamente que se cumplieron con las disposiciones relativas al ejercicio del

¹² Ley Federal de Protección al Consumidor, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

¹³ Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Destinados a Habitación. Código Civil para el Distrito Federal, 54a. Ed. Edit. Porrúa, S.A., México, 1986.

derecho del tanto a favor del inquilino, sancionadas con la no inscripción de los mismos, se establece una sanción a aquellos notarios que obligados por lo dispuesto en el artículo 2448 J inciso v, que señala la obligación de los notarios de cerciorarse del cumplimiento de las reglas para el ejercicio del derecho del tanto, como acto previo a la autorización de la escritura de compraventa y que contraviniendo lo anterior la autoricen, serán sancionados con la suspensión del cargo hasta por un año. Esta disposición beneficia al inquilino y a los terceros adquirentes en virtud de que el acto formalizado en dicha escritura es inexistente por contravenir disposiciones de orden público.¹⁴

LEY FEDERAL DE VIVIENDA

Al modificarse la fracción V del artículo 2, fracción VI del artículo 4o., fracción II del artículo 6, fracción III del artículo 10 y la fracción I del artículo 11 de la Ley Federal de Vivienda, mi opinión es el siguiente:

Al ampliarse los lineamientos de la política nacional de vivienda, con la inclusión de la cooperación de los sectores Público, Social y Privado en materia de vivienda para arrendamiento, preferentemente la de interés social, se indica la tendencia a incrementar la oferta de este tipo de vivienda en beneficio de la población de bajos recursos. Conforme a esta nueva disposición, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) hoy Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), promoverá e instrumentará la política de vivienda, incluyendo el lineamiento correspondiente a la vivienda en renta. También se obliga a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, a que actúen en los diferentes aspectos de la construcción de vivienda, a promoverla y fomentarla para destinarlas al arrendamiento.

El legislador al pretender ampliar las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología al darle el correspondiente estímulo de la construcción de viviendas de interés social destinada al arrendamiento, las restringe en cuanto que dicha fracción correspondiente antes de ser reformada decía "II.- Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determine el Ejecutivo Federal". Es por ello que esta reforma únicamente podrá el Ejecutivo Federal determinar la promoción, coordinación, realización de programas habitacionales en los que se estimule la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento y no así cualquier otro programa habitacional.

Al modificarse el artículo 10 de dicha ley, se amplía el contenido del programa sectorial de vivienda, obligando tanto a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología como a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal a incluir en sus propuestas, acciones y lineamientos para la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento. Para que esta disposición sea extensiva a los gobiernos de los Estados y de los Municipios, deberá estipularse lo relativo en los acuerdos de coordinación que al efecto se celebren o a través de los Comités estatales de normas y promoción de vivienda

¹⁴ Ley del Notariado para el Distrito Federal, 6a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985

En cuanto a la modificación del artículo 11, su disposición es contraria a las reformas y adiciones a los artículos 2, 4, 6 y 10 ya comentados, y se refiere a la obligación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de considerarlas en sus programas de construcción de vivienda en arrendamiento y los recursos financieros a tasas de interés preferenciales, a tal efecto deberán promover ante las autoridades hacendarias el establecimiento de tasas de interés blando o preferencial.

LEY DE OBRAS PUBLICAS

La adición de un segundo párrafo a la fracción VI del artículo 13 de la presente ley, se refiere a la vivienda de interés social; realizada por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. No se refiere específicamente a la destinada al arrendamiento, pero puede afirmarse que la incluye. Al efecto establece que dichos sujetos deberán considerar en sus proyectos el empleo de módulos, sistemas y componentes industrializados.¹⁵

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

De acuerdo a las adiciones de los artículos 5 y 15 de esta ley, el Departamento del Distrito Federal, está obligado a planear y ordenar los distintos usos y reservas, a considerar la vivienda de interés social destinada al arrendamiento, estableciendo al efecto los estímulos para su producción.

Se ordena incluir en el contenido del Plan Director para el Desarrollo Urbano, la política de vivienda de interés social.¹⁶

¹⁵ Ley de Obras Públicas, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

¹⁶ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1986.

3.3 Las Reformas

El 21 de julio de 1993 fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación, las reformas y adiciones a diversas disposiciones en materia de arrendamiento.

Los cuerpos normativos en cita son:

- a) Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.
- b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y
- c) Ley Federal de Protección al Consumidor.

a) CODIGO CIVIL
TITULO SEXTO
DEL ARRENDAMIENTO
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.</p> <p>El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.</p>	<p>ART. 2398.- ...</p> <p>El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.</p>	<p>ART. 2398.- ...</p> <p>El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.</p>
<p>ART. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales</p>	<p>ART. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p>	<p>ART. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p>
<p>ART. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.</p>	<p>ART. 2407.- (derogado)</p>	<p>ART. 2407.- (derogado)</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO II
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;</p> <p>II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;</p> <p>III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>IV.- A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato;</p> <p>V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.</p>	<p>I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.</p> <p>II a V... (no cambia)</p>	<p>I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.</p> <p>II a V... (no cambia)</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO III
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

DISPOSICIÓN ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.</p>	<p>ART. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho al que está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.</p>	<p>ART. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO IV
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2448.- Las disposiciones de este capitulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p>ART. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p>ART. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>
<p>ART. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.</p>	<p>ART. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.</p>	<p>ART. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.</p>
<p>ART. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.</p>	<p>ART. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.</p>	<p>ART. 2448-C.- La duración mínima de todo contra de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO IV
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2448 D.- Para los efectos de este capitulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p> <p>La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.</p>	<p>ART. 2448 D.- ...</p> <p>(Se deroga)</p>	<p>ART. 2448 D.- ...</p> <p>(Se deroga)</p>
<p>ART. 2448 I.- Para los efectos de este capitulo 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.</p> <p>Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.</p>	<p>ART. 2448 I.- ...</p> <p>(Se deroga)</p>	<p>ART. 2448 I.- ...</p> <p>(Se deroga)</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO IV
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:</p> <p>I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la Compra-venta,</p> <p>II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta</p> <p>III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.</p> <p>IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicaran las disposiciones de la ley en la materia</p>	<p>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 términos:</p> <p>I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta,</p> <p>II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;</p> <p>III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento,</p> <p>IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen</p>	<p>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 términos:</p> <p>I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta,</p> <p>II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta,</p> <p>III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento,</p> <p>IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen</p>

<p>V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.</p> <p>VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.</p> <p>En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.</p>	<p>de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y</p> <p>V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.</p> <p>En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.</p>	<p>de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley en la materia y</p> <p>V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.</p> <p>En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.</p>
--	---	--

CODIGO CIVIL
CAPITULO IV
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 244BK.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.</p> <p>Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>ART. 244B L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.</p>	<p>ART. 244B-L (Se deroga).</p>	<p>ART. 244B-L (Se deroga).</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO V
DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
ART. 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.	ART. 2453.- (Se deroga).	ART. 2453.- (Se deroga).

CODIGO CIVIL
CAPITULO VII
DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO
DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
art. 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico	ART. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico.	ART. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico.

CODIGO CIVIL
CAPITULO IX
DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
----------------------	------------	----------------

<p>ART. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.</p>	<p>ART. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.</p>	<p>ART. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.</p>
--	---	--

<p>ART. 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.</p> <p>Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.</p>	<p>ART. 2485.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 2485.- (Se deroga)</p>
--	--------------------------------	--------------------------------

<p>ART.- 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año.</p>	<p>Art.- 2486.- (Se deroga)</p>	<p>Art.- 2486.- (Se deroga)</p>
--	---------------------------------	---------------------------------

CODIGO CIVIL
CAPITULO IX
DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuera urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.</p>	<p>ART. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.</p>	<p>ART. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.</p>
<p>ART. 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.</p>	<p>ART. 2488.- (Se deroga)</p>	<p>ART., 2488.- (Se deroga)</p>

CODIGO CIVIL
CAPITULO IX
DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:</p> <p>I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;</p> <p>II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;</p> <p>III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.</p>	<p>ART. 2489.- ...</p> <p>I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;</p> <p>II y III.- ...</p> <p>IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y</p> <p>V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.</p>	<p>ART. 2489.- ...</p> <p>I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;</p> <p>II y III.- ...</p> <p>IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y</p> <p>V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.</p>

<p>ART. 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.</p>	<p>ART. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:</p> <p>I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;</p> <p>II.- Por pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y</p> <p>III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.</p>	<p>ART. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:</p> <p>I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;</p> <p>II.- Por pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y</p> <p>III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.</p>
---	--	--

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

CODIGO CIVIL
CAPITULO IX
DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
ART. 2491.- Si el arrendatario no hiziere el uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el articulo anterior, hecha la reparaci3n, continuar3 en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.	ART. 2491.- (Se deroga)	ART. 2491.- (Se deroga)
ART. 2494.- En el caso del articulo anterior se observará lo que dispone el articulo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el articulo 2487.	ART. 2494.- (Se deroga)	ART. 2494.- (SE deroga)

CODIGO CIVIL
CAPITULO III
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE LOS TITULOS INSCRIBIBLES Y ANOTABLES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:</p> <p>I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;</p> <p>II.- La constitución del patrimonio familiar,</p> <p>III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y</p> <p>IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.</p> <p>No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448I y 2448J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.</p>	<p>ART. 3042.- ...</p> <p>I a IV.- ...</p> <p>(SE deroga último párrafo)</p>	<p>ART. 3042.- ...</p> <p>I a IV.- ...</p> <p>(Se deroga último párrafo)</p>

b) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
 TITULO PRIMERO
 DE LAS ACCIONES Y EXCEPCIONES
 CAPITULO II
 DE LAS EXCEPCIONES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.</p>	<p>ART. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también 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 declaró ejecutoriada.</p>	<p>ART. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también 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 declaró ejecutoriada.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO SEGUNDO
REGLAS GENERALES
CAPITULO V
DE LAS NOTIFICACIONES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:</p> <p>I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias;</p> <p>II.- El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos;</p> <p>III.- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;</p> <p>IV.- Cuando se estime que se trate de un caso urgente y así se ordene;</p> <p>V.- El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;</p> <p>VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución;</p> <p>VII.- En los demás casos que la ley disponga.</p>	<p>ART. 114.- ...</p> <p>I a V.- ...</p> <p>VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y</p> <p>VII.- ...</p>	<p>ART. 114.- ...</p> <p>I a V.- ...</p> <p>VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, y</p> <p>VII.- ...</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DE LA FIJACIÓN DE LA LITIS

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del título noveno.</p> <p>Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones procedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.</p> <p>Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.</p> <p>Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se haya hecho por edictos.</p>	<p>ART. 271.- ...</p> <p>Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de 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.</p>	<p>ART. 271.- ...</p> <p>Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de 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.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
CAPITULO II
DE LA PRUEBA
REGLAS GENERALES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.</p> <p>El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible, el que la deseché es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.</p>	<p>ART. 285.- ...</p> <p>Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.</p>	<p>ART. 285.- ...</p> <p>Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 489.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio.</p>	<p>ART. 489.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 489.-(Se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 490.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere.</p>	<p>ART. 490.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 490.-(Se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 491.- Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialia de Partes Común del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.</p> <p>Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.</p> <p>Si se exhibiere copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días, si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494.</p>	<p>ART. 491.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 491.-(Se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
----------------------	------------	----------------

<p>ART. 492.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición, del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.</p>	<p>ART. 492.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 492.- (Se deroga)</p>
--	-------------------------------	-------------------------------

<p>ART. 493.- Los beneficios de los plazos que este capítulo concede a los inquilinos, no son renunciables.</p>	<p>ART. 493.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 493.- (Se deroga)</p>
---	-------------------------------	-------------------------------

<p>ART. 494.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445 concede al inquilino, para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas. (sigue)</p>	<p>ART. 494.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 494.- (Se deroga) 0</p>
--	-------------------------------	-------------------------------------

<p>ART. 494.-(complemento)</p> <p>Admitida las excepciones, se mandará dar vista con ella por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.</p> <p>Si no ofrecen pruebas, se citará para resolución.</p> <p>Son improcedentes la reconvencción y la compensación.</p>	<p>ART. 494.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 494.-(Se deroga)</p>
<p>ART. 495.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos.</p>	<p>ART. 495.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 495.-(Se deroga)</p>
<p>ART. 496.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490</p>	<p>ART. 496.-(Se deroga)</p>	<p>ART. 496.-(Se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 497.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.</p>	<p>ART. 497.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 497.- (Se deroga)</p>

<p>ART. 498.- Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.</p> <p>El inquilino podrá antes del remate que celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.</p>	<p>ART. 498.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 498.- (Se deroga)</p>
---	-------------------------------	-------------------------------

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
DEL JUICIO ESPECIAL DE
DESAHUCIO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 499.- Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata.</p>	<p>ART. 499.- (Se deroga)</p>	<p>ART. 499.- (Se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
CAPITULO V
DE LA VIA DE APREMIO
DE LA EJECUCION DE SENTENCIA

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 517.- Si la sentencia condena a hacer una cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas. Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:</p> <p>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;</p> <p>II.- Si el hecho pudiere presentarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije;</p> <p>III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.</p>	<p>ART. 517.- ...</p> <p>I a III.- ...</p> <p>En el caso en que el arrendatario confiese o se allane a la demanda, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.</p>	<p>ART. 517.- ...</p> <p>I a III.- ...</p> <p>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.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
CAPITULO V
DE LA VIA DE APREMIO
DE LA EJECUCION DE SENTENCIA

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.</p> <p>Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras.</p> <p>En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución 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.</p> <p>Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.</p>	<p>ART. 525.- ...</p> <p>(último párrafo se deroga)</p>	<p>ART. 525.- ...</p> <p>(último párrafo se deroga)</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
RECURSO DE RESPONSABILIDAD

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 731.- Las salas del tribunal superior conocerá en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil y de lo familiar. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.</p>	<p>ART. 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.</p>	<p>ART. 731.- Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DÉCIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capitulo cuarto, del titulo sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este titulo, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capitulo IV, del Titulo Séptimo de este Código.</p> <p>El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.</p>	<p>ART. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este titulo. El juez tendrá las más 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 carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este titulo, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J se sujetará a lo dispuesto en este titulo.</p>	<p>ART. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este titulo. El juez tendrá las más 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 carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este titulo, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la Republica en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este titulo.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 958.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este titulo el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.</p>	<p>ART. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este titulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.</p>	<p>ART. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este titulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.</p>
	<p>En la demanda, contestación, reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.</p>	<p>En la demanda, contestación, reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ellas 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, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.</p> <p>El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta 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 caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</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, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda</p> <p>El demandado deberá dar contestación y formular en su caso, reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.</p> <p>En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.</p> <p>En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.</p>	<p>ART. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;</p> <p>II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.</p>	<p>ART. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de 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 efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;</p> <p>II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenión el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.</p> <p>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 artículo 62 de este Código. Si dejaren 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.</p> <p>Si asistieren las 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 adscrito al juzgado.</p> <p>El conciliador escuchará las pretensiones de las partes 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 si reúne los requisitos de ley será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.</p>	<p>ART. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:</p> <p>I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;</p> <p>II.- De no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;</p> <p>III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.</p>	<p>ART. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:</p> <p>I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.</p> <p>II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.</p> <p>III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.</p>

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.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>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 fin de depurar el procedimiento.</p>	<p>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 correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.</p>	<p>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 correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.</p>

<p>ART. 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez dias fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.</p> <p>Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.</p>	<p>ART. 963.- Para los efectos de este título siempre tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.</p>	<p>ART. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.</p>
---	---	--

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICIÓN ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.</p> <p>En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:</p> <p>I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.</p> <p>II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;</p> <p>III.- Se oirán los alegatos de amabas partes;</p> <p>IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.</p>	<p>ART. 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.</p>	<p>ART. 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.</p>

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
TITULO DECIMO SEXTO BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>ART. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.</p>	<p>ART. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto al juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:</p> <p>I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente a la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no presentará apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento, y</p> <p>II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento procederá la apelación extraordinaria.</p>	<p>ART. 965.- Para la tramitación de apelación respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:</p> <p>I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y</p> <p>II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.</p>
<p>ART. 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.</p>	<p>ART. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo</p>	<p>ART. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo</p>

c) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
 CAPITULO VIII
 DE LAS OPERACIONES CON INMUEBLES

DISPOSICION ANTERIOR	INICIATIVA	TEXTO APROBADO
<p>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. Asimismo, esta Ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>

3.4 EFECTOS SOCIALES DE LAS REFORMAS

En las reformas del 7 de febrero de 1985 el legislador buscó favorecer al arrendatario, ya que era una clase social muy golpeada económica y legalmente por los propietarios y arrendadores de bienes inmuebles de casa habitación en esa época.

Al entrar en vigor dichas reformas, el arrendador fue perdiendo interés en la inversión de construcción de bienes inmuebles en arrendamiento al tener utilidades desfavorables, ya que las reformas inquilinarias no eran favorables a dicha inversión.

De esta manera el capitalista buscó invertir en otros negocios que no fuera el de inmuebles para vivienda.

Tomando en cuenta los antecedentes arriba enunciados; la construcción habitacional en especial en el Distrito Federal, empezó a decaer, prueba de ello es la publicación del periódico "La Prensa" que a la letra dice

"Al reconocer que existe un fuerte rezago en el número de viviendas que se necesitan, el Director de Planeación Estratégica del Grupo Financiero, Bancomer, Javier Fernández Carbajal, anunció que en el presente año crecerá la otorgación de créditos hipotecarios de la institución en más de 80 mil.

Y en este sentido, señaló que la bursatilización será una medida importante conforme esta demanda continúe, para poder permitir que las instituciones de crédito puedan acceder recursos de largo plazo y puedan continuar otorgando viviendas nuevas.

El funcionario de Bancomer reconoció que en general, la dinámica del sector de vivienda media particularmente ha sido extraordinario y en el caso del banco el crecimiento de la cartera de vivienda fue cercano al 100 por ciento durante 1992 y seguimos experimentando una fuerte demanda por el número de viviendas que se necesitan"¹

En tales circunstancias de la política habitacional, el 21 de julio de 1993 y bajo el Gobierno del Presidente de la República Lic. Carlos Salinas de Gortari, se decretaron las reformas de las leyes normativas en cuestiones de arrendamiento y que son:

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.- Ley Federal de Protección al Consumidor

Con estas reformas la política salinista en materia habitacional, era supuestamente hacer regresar la inversión de capitales en la construcción de inmuebles para arrendamiento por lo que las citadas reformas se legislaron y adecuaron en favor del arrendador, es decir lo contrario de las reformas del 7 de febrero de 1985.

¹ Diario "La Prensa" lunes 15 de enero de 1993.

Claudia Villegas, reportera del periódico "El Financiero" escribe lo siguiente:

"LIBERACION DE RENTAS EN CASAS-HABITACION, ESTIMULO PARA EL REGRESO DE CAPITALES AL SECTOR INMOBILIARIO"

"Durante los últimos ocho años los lineamientos generales del Código Civil en materia de arrendamiento de inmuebles han inhibido por completo las inversiones por parte de compañías privadas en este sector.

Como efecto directo de esta situación se ha incrementado el déficit habitacional y el costo de las rentas, lo que tiene un efecto directo en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

El proyecto de ley que reformaría las condiciones para la renta de casas-habitación asegura lo anterior, y señala que, al liberarse el costo del arrendamiento para las viviendas y los periodos mínimos de ocupación, se generará una oferta abundante que significará no sólo la mayor canalización de recursos a ésta área, sino el abatimiento de las cuotas.

Derogando la limitación en el incremento de rentas se estimularía el regreso de capitales a este sector, se detendría la depreciación de los inmuebles por falta de inversión en su mantenimiento y se evitarían las ventas inmobiliarias a precios castigados.

Asegura lo anterior la iniciativa de ley que envió el Presidente Carlos Salinas de Gortari el jueves pasado a la Cámara de Diputados, y que ayer se presentó formalmente a los representantes del Poder Legislativo.

Estos cambios, de acuerdo con el documento, forman parte del esfuerzo del gobierno federal para alcanzar la meta en materia de viviendas para 1993 -más de 300 mil-

Luego de que en 1985 se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento "como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de viviendas para habitación, y con el propósito de cuidar los intereses de los grupos más desprotegidos" la iniciativa asegura que dichos cambios tuvieron efectos adversos en el ritmo de inversión del sector habitacional.

Explica que el decremento de la oferta provocó que a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieron un incremento efectivo como resultado del incremento de la demanda con relación al número de inmuebles disponibles para su arrendamiento.

"Con ello, sólo se ha propiciado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más viviendas en arrendamiento ni protege los intereses y derecho de las partes involucradas".²

Aprobadas las reformas por el Congreso, el Ejecutivo Federal a cargo del Lic. Carlos Salinas de Gortari, difundió por todos los medios de que dichas reformas fomentarian y favorecerían

² Diario "El Financiero" del 13 de julio de 1993.

la construcción de inmuebles para arrendamiento habitacional; trayendo como consecuencia el abaratamiento de la vivienda.

En este orden de ideas: el diputado priista Fernando Lerdo de Tejada aseguró que "la nueva ley inquilinaria pretende como principal objetivo, estimular a los inversionistas para que ofrezcan vivienda en los mejores términos a quienes las quieran".³

Marco Rascón del periódico La Jornada escribe: "Partimos del hecho de que no fueron los legisladores los que se equivocaron sino de quien envió esa iniciativa para que se aprobara sin mayor discusión. Los legisladores del PRJ fueron víctimas de sus propios mecanismos y a ellos se les deriva la responsabilidad de una aprobación errónea, tratando de eludir el origen de la verdadera responsabilidad. Por eso las manifestaciones van a Los Pinos y no a la Cámara".

Continúa escribiendo Rascón y dice: "El neoliberalismo perdió la dimensión del país cuando concibió y generalizó que el crecimiento económico era "hacer negocios" rápidos y de grandes ganancias."

"Otra cosa hubiera sido para el gobierno, si el pasado miércoles 28 de julio, en vez de miles de inquilinos indignados, hubieran rodeado Los Pinos miles de inversionistas urgidos de construir viviendas en renta. Pero las cosas no fueron así".

Los aliados financieros del gobierno están en negocios más "sustantivos" y "sustentables que andar tratando con inquilinos con los salarios deprimidos."⁴

Ante la irritación generalizada de arrendatarios por el resultado de la aprobación de las reformas que les era adverso y la presión de algunos grupos sociales y partidos políticos que no estaban comprometidos con el Gobierno Federal, éste, ordenó modificar las reformas citadas y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.⁵

El Decreto que modificó las reformas del 21 de julio fue publicado el 23 de septiembre del mismo año, el cual quedó como sigue:

PRIMERO - Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes

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

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

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

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

³ Diario "Uno Mas Uno" 2 de agosto de 1993.

⁴ Diario "La Jornada" del 3 de agosto de 1993.

⁵ Diario Oficial de la Federación, julio 21 de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993." ⁶

⁶ Diario Oficial de la Federación, septiembre 23 de 1993.

CAPITULO IV

ANALISIS JURIDICO DE LAS REFORMAS

4.1 Nuevas Regulaciones del Arrendamiento en las Reformas

En base al estudio hecho en el capitulo anterior, en el cual se analizaron las reformas y adiciones del articulado del Código Civil para el Distrito Federal, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor; pudimos percibir que el legislador tuvo una inclinación a favor del arrendador y como consecuencia en detrimento del arrendatario. Tal pareciera como si estas reformas fueran una respuesta a las reformas del 7 de febrero de 1985, en que el legislador favoreció notoriamente al arrendatario.

Corresponde en esta ocasión analizar si las reformas que nos ocupan (21 de julio de 1993) fueron erróneas o positivas para las necesidades de arrendatarios y arrendadores en la actualidad.

Por lo que toca a la clase arrendataria, tomamos en cuenta lo que manifiestan algunos inquilinos que hemos entrevistado en forma práctica en los Tribunales de Arrendamiento del Distrito Federal, quienes por demás inconformes, se manifestaron en contra de las citadas reformas.

Asimismo y estando en los citados Tribunales, entrevistamos algunos jueces que para no herir susceptibilidades omitimos sus correspondientes nombres pero que en lo general manifestaron su aprobación para las reformas en cita ya que al decir de dichos jueces se eliminaron varias corruptelas, así como el de largos procedimientos legales que el articulado de la ley en la materia arrendataria propiciaba, así como algunas maniobras por parte de los litigantes defensores de los inquilinos, ya que para llevar un procedimiento de este tipo los hacían prolongar de dos, tres y hasta cuatro años. A esto agregamos que en el campo de la práctica hemos podido constatar que para el lanzamiento de un determinado inquilino con la sentencia ejecutoriada en su contra, estos aún se resisten y lo que es más se amafian y agreden a los abogados litigantes y actuarios, quienes se ven seriamente amenazados en su integridad física y más aún algunos han perdido la vida en el cumplimiento de su deber

Así, las citadas reformas han venido a terminar de tajo con todas estas maniobras al implementar artículos que agilizan los juicios de arrendamiento que en un término de cuarenta días concluyen dichos juicios.

Como complemento a este comentario uno de los jueces entrevistados expresó:

"Además las reformas a la ley inquilinaria se hicieron con el fin de ajustarlas al Tratado del Libre Comercio con el Canadá y los Estados Unidos de Norteamérica".

Asimismo comentó el juez entrevistado que al tener México trato con el extranjero era evidente que vendrían extranjeros a vivir en México (Distrito Federal) quienes necesariamente tendrían que recurrir a la busca de vivienda que en su mayoría serían departamentos de arrendamiento, a quienes se les darían dichos departamentos en excelentes condiciones y quienes a su vez pagarían por ellos precios adecuados al inmueble.

Por lo tanto, con esta maniobra los únicos que salen afectados son los inquilinos de bajos ingresos, que perciben un salario ínfimo al mínimo establecido por la ley, por lo cual prefieren abandonar dichos departamentos y huir a la periferia de la ciudad, aumentando así los cinturones de miseria existentes a quienes también se les conoce como "Ciudades Perdidas"

En lo que corresponde a nuestra muy humilde opinión, en cuanto de que si son erróneas o positivas, quiero manifestar sin el ánimo de evadir la realidad que todo documento, trabajo, estudio o legislación que es resultado de la acción del hombre, ni es negativo ni perfecto en todo; por lo tanto, las multicitadas reformas han sido actualizadas para responder a las necesidades de la población actual y corregir desviaciones y costumbres añejas, aunque con ellas se ha tenido que afectar el interés económico de la clase más necesitada de la población.

4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

A. - Derechos y Obligaciones del Arrendador:

DERECHOS. - El arrendador al celebrar contrato de arrendamiento adquiere derechos, los cuales están plenamente establecidos por el Código Civil para el Distrito Federal. Como primer derecho se le debe de pagar la renta en los plazos y términos convenidos, si no hubiese convenio ésta se pagará por meses vencidos así lo establece el artículo 2448-E primer párrafo del Código citado.

Otro derecho que tiene el arrendador en la relación contractual arrendador-arrendatario, una vez terminado dicho contrato sea devuelto el bien inmueble objeto del mismo, en el mismo estado en que lo entregó es decir en buenas condiciones, haciendo el arrendatario todas las reparaciones que por el uso se hubiesen deteriorado.

OBLIGACIONES - En México todos los contratos de arrendamiento son de carácter formal y por lo tanto el arrendador está obligado a darlo por escrito independientemente del monto de la renta, asimismo el arrendador tiene la obligación de dar copia al arrendatario una vez registrado dicho contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal de acuerdo a lo establecido por los artículos 2406, 2448-F y 2448-G del Código Civil para el Distrito Federal actualmente en vigor.

Asimismo el artículo 2412 del Código citado establece:

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso.

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

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

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

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

V. - A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores del arrendamiento."¹

Jurídicamente, todo contrato de arrendamiento será formal independientemente del monto de la renta, por lo que el arrendador tiene la obligación de darlo por escrito, así lo establecen los artículos 2406, 2448-F citados con anterioridad. Asimismo el artículo 2448-G obliga al arrendador de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del

¹ Código Civil para el Distrito Federal, 62a. edición, Editorial Porrúa, S. A., México, D. F., 1993, pag. 417.

Departamento del Distrito Federal, aun cuando dicho artículo no especifica quien deba ser la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, se infiere que dicha autoridad deba ser la Dirección General de la Tesorería de dicho Departamento; ya que esta es la Dirección encargada de recabar impuestos provenientes de productos que las generan como es el caso de las rentas.

En este orden de ideas, el arrendador debe de dar en arrendamiento el inmueble con las condiciones requeridas, para que la habitación sea higiénica y segura, para que el inquilino pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa de acuerdo al mandamiento constitucional.

B.- Derechos y Obligaciones del Arrendatario

DERECHOS.- El arrendatario tiene derecho a que se le dé su contrato de arrendamiento por escrito el cual debe contener por lo menos:

- 1.- Nombres del arrendador y arrendatario;
- 2.- La ubicación del inmueble;
- 3.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;
- 4.- El monto de la renta;
- 5.- La garantía, en su caso;
- 6.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado,
- 7.- El término del contrato; y
- 8.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley (artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal).²

Tiene también derecho a que se le entregue copia de su contrato debidamente registrado ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, ya que si así no sucede, el inquilino está facultado para exigir y aún demandar dicha copia registrada.

En cuanto a la renta, el inquilino tiene derecho a no pagarla sino a partir del día en que reciba el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

El arrendamiento va más allá de proteger al propio inquilino, es decir, incluye también a sus familiares, en el sentido de que el contrato de arrendamiento no termina con la muerte de alguno de los contratantes ya que incluye al cónyuge, hijos y demás familiares en los mismos términos del contrato siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Por lo tanto debe de entenderse, que al término de dicho contrato operará el juicio de desocupación o bien la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.

En relación a la vivienda, el inquilino tiene derecho de recibir una habitación en condiciones que ofrezcan higiene y seguridad.

Asimismo, en caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo el arrendatario tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a ser preferido sobre cualquier otro tercero para adquirir en compraventa la vivienda que ocupa; así lo establece el Código Civil para el Distrito Federal en vigor, en sus artículos 2412 fracción I y 2447 respectivamente

² Código Civil, Ob. Cit. pag. 424.

OBLIGACIONES.- Como una obligación objetiva y elemental por parte del arrendatario son las que establece el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal y que a la letra dice:

"El arrendatario está obligado:

- I A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II A responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella."³

La fracción I del artículo citado, es ampliado por el artículo 2448-E del mismo ordenamiento en su primer párrafo el cual establece:

"La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos "⁴

A pesar de la ampliación en cita, procesalmente aun no queda claro en que tiempo la renta es cobrada vía judicial, en caso de que el inquilino no pague en tiempo establecido, es decir al vencimiento del mes, situación que no contemplan el Código Civil para el Distrito Federal o el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respectivamente; por lo que recurrimos a la siguiente tesis jurisprudencial:

³ Código Civil, ob. cit. pag. 420

⁴ Código Civil, ob. cit. pag. 424

"CONSIGNACION DE RENTAS. TERMINO PARA HACERLA.

La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en impuntualidad."³

La redacción de dicha tesis jurisprudencial, deja en claro que después de diez días la renta deberá ser exigida en forma extrajudicial o judicialmente.

Asimismo dicha renta deberá pagarla el arrendatario en el lugar convenido, en la casa habitación o despacho del arrendatario, teniendo obligación de pagar dicha renta hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

Si el arrendatario establece en dicho inmueble una industria peligrosa, tiene éste la obligación de asegurar el inmueble, contra riesgo probable que sea originado por el ejercicio de dicha industria.

Tiene el arrendatario la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, sin el consentimiento expreso del arrendador pero si lo hace es responsable de los daños y perjuicios que sufra el inmueble por su culpa; teniendo además la obligación de restituirlo tal y como lo recibe, exceptuando lo que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable ajena a él.

³ **Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte I, Tercera Sala; Tesis Ejecutorias, México, D. F., 1983, pag. 126.**

4.3 IMPACTO SOCIAL DE LAS REFORMAS

De acuerdo al capítulo III subcapítulo 3.4 de "Efectos Sociales de las Reformas" el cual comentamos ampliamente; el presente subcapítulo es consecuencia de aquel, en el cual comentamos los efectos que causaron las reformas del 21 de julio de 1993 en la sociedad inquilinaria, quienes fueron afectados en sus intereses jurídicos y económicos prioritariamente.

El Ejecutivo Federal al notar tal descontento, optó por modificar dichas reformas como ya dejamos establecido en el capítulo anterior y por lo tanto el impacto social es negativo ya que no trajo el beneficio a la sociedad inquilinaria como se quiso dar a entender.

En este orden de ideas, la reportera María Isabel Melchor Sánchez del periódico "El Financiero," entrevistó a Guillermo Martín, especialista en vivienda urbana del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI) quien al respecto comentó:

BENEFICIARA A MONOPOLIOS Y NO A INQUILINOS LA REFORMA AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDAS

"El decreto que reforma el Código Civil en materia inquilinaria fortalecerá al monopolio de los propietarios de terrenos y al factor financiero que concurre como socio en el negocio inmobiliario en la ciudad de México, debido a que los cambios legales se traducirán en mayor especulación y aumento del valor del suelo.

Paralelamente, el déficit de vivienda, la pérdida del poder adquisitivo y la expulsión de inquilinos que se espera con la entrada en vigor del decreto, implicarán el deterioro en las condiciones de vida de cerca de 3 millones de capitalinos, de los cuales, en un plazo muy corto, las dos terceras partes verán cancelado su derecho a tener un lugar donde vivir en la metrópoli y se verán obligados a emigrar a la periferia." ⁶

Revela lo anterior un estudio realizado por Guillermo Martín del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI), quien sostiene que en las últimas décadas la política de liberalización del régimen inquilinario ha derivado en la expulsión masiva de inquilinos de las áreas centrales de la ciudad y modificaciones hacia usos del suelo no habitacionales.

La nueva política de vivienda contenida en el decreto (21 de julio de 1993), explica Martín más que promover la vivienda popular, busca dinamizar el mercado inmobiliario para hacerlo atractivo a la inversión extranjera y para ampliar la incidencia del sector financiero.

De acuerdo a Martín, esta política habitacional ha dado lugar al surgimiento de un mercado informal de vivienda de alquiler, producto del crecimiento del subarriendo y de la población marginal de vivienda popular para arrendamiento en áreas de expansión reciente de la ciudad

⁶ Diario "El Financiero", enero 20 de 1994.

receptora (Chalco, Cuajimalpa, Tlahuac y Chimalhuacan), que se han convertido en zonas altamente congestionadas, con mayor presión de crecimiento y con alto grado de deterioro ecológico, debido a la carencia de servicios públicos así como por la insalubridad, hacinamiento y promiscuidad en la que viven sus pobladores.

Este mercado informal constituye lo más de la oferta de vivienda en alquiler y aunque en condiciones muy precarias contribuye significativamente a la oferta de nueva vivienda para renta

Este proceso ha sido producto de la diferencia entre los ingresos de la población y los precios del suelo.

De acuerdo a los comentarios del especialista, tomando cifras del Banco de México se estima que entre 1988 y 1992 los salarios se incrementaron nominalmente 78 por ciento, en tanto que las rentas crecieron 275 por ciento en una ciudad donde el 70 por ciento de las familias tienen ingresos de tres salarios mínimos o menos.

Por lo que respecta al valor del suelo en las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal ha tenido incrementos substanciales (altos) El caso más representativo es el de la colonia Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, donde el valor del suelo se incrementó 242 por ciento entre enero de 1991 y abril de 1993, según estimaciones del especialista citado.

Para concluir sobre el tema Martín dijo que se prevé la idea de convertir al Distrito Federal en un gran centro mundial de negocios, el cual se reflejará en una destrucción acelerada de la vivienda popular en las delegaciones centrales, lo que dará lugar a grandes zonas de degradación que eventualmente serán destituidas exclusivamente por comercios y oficinas.

Es así como concluye el especialista entrevistado por la reportera del periódico "El Financiero", lo cual coincide claramente con lo anteriormente comentado en cuanto a las citadas reformas inquilinarias de que no fue motivo de una inspiración netamente social y humanista como se quiso dar a entender en su momento

Por lo anteriormente comentado, queda claro que el "Impacto Social de las Reformas" en la "sociedad inquilinaria" ha sido totalmente negativo, ya que de acuerdo a la investigación realizada; las multitudinarias reformas del 21 de julio de 1993, fueron totalmente nefastas para los inquilinos y más aún para aquella clase social que sus ingresos económicos están por debajo de los salarios mínimos.

CAPITULO V

ALTERNATIVAS DE SOLUCION AL PROBLEMA DE VIVIENDA EN MEXICO

A través del desarrollo del presente trabajo, nos hemos percatado que en México desde tiempos muy remotos a habido diferentes organismos de vivienda de carácter social y que a través del tiempo han venido evolucionando y cambiando de nombre.

Es por ello que hemos retomado de los más recientes y conocidos actualmente por la sociedad político social del país; por lo tanto creimos pertinente estudiar los siguientes organismos promotores de vivienda.

5.1 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

Con el fin de dar una solución y establecer una oferta más amplia de vivienda, se han creado diferentes organismos promotores de la misma, de los cuales se ha hecho referencia en el primer capítulo.

Con lo que respecta al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), éste tiene su origen al adicionarse la fracción undécima inciso F del Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por decreto presidencial publicado el 28 de diciembre de 1972, se crea la Comisión Ejecutiva como Órgano de Gobierno del Instituto, para operar el Fondo de la Vivienda. En esta misma fecha se reformó la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.

Sin embargo, se puede afirmar que como antecedente más remoto del Fondo, se encuentra la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, que el 1o de enero de 1960, ya convertido en Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), estableció como una prestación económica, el otorgamiento de préstamos hipotecarios para adquirir en propiedad casas y terrenos, así como la construcción de conjuntos habitacionales para asignarlos a los trabajadores en renta o venta.

Actualmente, el FOVISSSTE, tiene como base en su organización y funcionamiento, las disposiciones que se contienen en los artículos 4o, 16 fracción V, 90 bis-J, 90 bis-U, y del 100 al 126 de la Ley de dicho Instituto.

Objetivos del Fondo

En los términos del artículo 100 de la Ley del ISSSTE, son objeto o finalidad del Fondo:

- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores, obtener crédito barato y suficiente mediante préstamos con garantía hipotecaria o bien a través del otorgamiento de una garantía personal, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva. Estos préstamos se harán por una sola vez.
- Coordinar y financiar programas de construcción de habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas, y
- Los demás que esta Ley establece.

Integración del Fondo

El órgano supremo del FOVISSSTE, lo constituye la Junta Directiva del Instituto.

La junta Directiva se compone de once miembros; cinco serán los respectivos titulares de las Secretarías siguientes: dos de Hacienda y Crédito Público; Salud, Desarrollo Social y Trabajo y Previsión Social; el Director General que al efecto designe el Presidente de la República; los cinco restantes serán designados por la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado.

El Presidente de la República designará de entre los miembros de la Junta Directiva, a quien deba presidirla.

Corresponde a la Junta Directiva:

-En relación con el Fondo de la Vivienda:

- a) Examinar y en su caso aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el presupuesto de ingresos y egresos, así como los programas de labores y de financiamiento del fondo para el siguiente año;
- b) Establecer las reglas para el otorgamiento de créditos;
- c) Vigilar que los créditos y los financiamientos que se otorguen, se destinen a los fines para los que fueron programados; y
- d) Las demás funciones necesarias para el cumplimiento de los fines del Fondo; y

-En general realizar todos aquellos actos y operaciones autorizados por esta Ley y los que fuesen necesarios para la mejor administración y gobierno del Instituto.

El Organismo de Gobierno para la operación del Fondo de la Comisión Ejecutiva.

La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda estará integrada por nueve miembros; uno designando por la Junta Directiva, propuestas del Director del Instituto, el cual hará las veces de Vocal Ejecutivo de la Comisión; un vocal nombrado por cada una de las siguientes Dependencias; dos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; Secretaría del Trabajo y Previsión Social y Secretaría de Desarrollo Social y cuatro vocales más nombrados a propuesta de la Federación de Sindicatos de los Trabajadores al Servicio del Estado. Por cada vocal propietario se designará un suplente.

Las atribuciones de la Comisión Ejecutiva son:

- Resolver sobre las operaciones del Fondo excepto aquellas que por su importancia ameriten acuerdo expreso de la Junta Directiva la que deberá acordar lo conducente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se haga la petición correspondiente.**
- Examinar, en su caso aprobar y presentar a la Junta Directiva los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y financiamientos, así como los estados financieros y el informe de labores formulados por el Vocal Ejecutivo.**
- Presentar a la Junta Directiva para su aprobación, el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo, los que no deberán exceder el 0.75 por ciento de los recursos totales que administre.**
- La Comisión Ejecutiva procurará que los gastos a que se refiere la presente fracción sean inferiores al límite señalado.**
- Proponer a la Junta Directiva las reglas para el otorgamiento de créditos y las demás que le señale la Junta Directiva.**

El Vocal Ejecutivo de la Comisión tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- Asistir a las sesiones de la Junta Directiva con voz pero sin voto, para informar de los asuntos del Fondo.**
- Ejecutar los acuerdos de la Junta Directiva y de la Comisión Ejecutiva, relacionados con el Fondo;**
- Presentar anualmente a la Comisión Ejecutiva dentro de los dos primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior.**
- Presentar a la Comisión Ejecutiva, a más tardar el último día de septiembre de cada año, los presupuestos de ingresos y egresos, el proyecto de gastos y los planes de labores y de financiamientos para el año siguiente;**

-Presentar a la consideración de la Comisión Ejecutiva, un informe mensual sobre las actividades de la propia Comisión; y

-Presentar a la Comisión Ejecutiva para su consideración y en su caso aprobación, los programas de financiamiento y créditos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 103 del ISSSTE, a ser subastados y otorgados, según corresponda, por el Instituto.

De acuerdo al artículo 101 de la Ley del ISSSTE, los recursos de Fondo se integran:

Con las aportaciones que las dependencias y entidades enteren al Instituto por el equivalente a un 5% sobre el sueldo básico de los trabajadores, prevista en la fracción VI del artículo 21 de la presente ley; con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título, con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones.

Los Recursos del Fondo se Destinan:

Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de 18 meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberán aplicarse a los siguientes fines:

- a) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas incluyendo aquellas sujetas al régimen en condominio cuando carezca el trabajador de ellas;
- b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;
- c) Al pago del enganche, en el porcentaje que acuerde la Junta Directiva a propuesta de la Comisión Ejecutiva y de los gastos de escrituración, cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social; y
- d) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores. Asimismo, el Instituto podrá descontar con la responsabilidad de las instituciones de crédito, créditos que éstas hayan otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores.

Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que otorgue el Instituto, directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas. Asimismo, el Instituto podrá descontar con la responsabilidad de las instituciones de crédito, financiamientos que éstas hayan otorgado para la construcción de conjuntos habitacionales para los trabajadores.

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción. En todos los financiamientos que el Instituto otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes las construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que

provenzan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue, en la localidad que designen.

-Al pago de capital e intereses de la subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores en los términos de Ley.

-A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo conforme a esta Ley.

-A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines; y

-A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, sólo otorgará créditos para vivienda a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Fondo de la Vivienda, administrado por el propio Instituto.

Los créditos que otorgue el Instituto, se asignaran conforme a un sistema de puntuación que para tal efecto considere los factores señalados en el artículo 108 de la Ley y que tiene por objeto seleccionar a los trabajadores que sean susceptibles de ser acreditados, entre aquellos con mayor necesidad de vivienda, dando preferencia a los trabajadores de mas bajos recursos y considerando en forma equitativa y proporcional las diversas regiones del país.

Son sujetos de crédito, los trabajadores de base, los de confianza y los eventuales que presten sus servicios a los poderes de la Unión, Gobierno del Distrito Federal y a los organismos que se hayan incorporado al regimen del ISSSTE.

Los factores que se consideran para el otorgamiento de crédito por parte del FOVISSSTE son los siguientes:

- a) El salario Base o Básico del "trabajador";
- b) El número de bimestres aportados al "FOVISSSTE" por la "afiliada" (Dependencia o Entidad de la Administración Pública) en favor del "trabajador";
- c) El saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del "SAR" del "trabajador";
- d) El número de dependientes económicos del "trabajador";
- e) El ser propietario de un terreno donde se pretenda construir la vivienda
- f) El ser arrendatario de la vivienda que pretenda adquirir.

Cuando el número de puntos acumulados por el propio "trabajador" derechohabiente, de conformidad a los criterios señalados sea igual o superior a la puntuación mínima establecida por la "Comisión Ejecutiva" para la Entidad Federativa o Municipio de que se trate, podrá solicitar al "FOVISSSTE" su crédito, para lo cual, deberá presentar la siguiente documentación.

- a) El último estado de cuenta emitido por la institución de crédito respectiva que contenga el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual del SAR, así como en su caso, los comprobantes bimestrales de aportaciones posteriores a la fecha de dicho estado de cuenta y, cuando corresponda a la

- hoja única de servicios, constancia de servicio activo, recibos de sueldo, o constancia expedida por el "Instituto" sobre las aportaciones y periodos cotizados a su favor,
- b) La credencial permanente de servicios expedido por el propio "Instituto" que determine a los dependientes económicos del "trabajador",
 - c) Copia del último recibo de sueldo,
 - d) Copia del acta de nacimiento del "trabajador", y
 - e) Documentación que acredite el domicilio del "trabajador".

(Las solicitudes) Si el "trabajador" obtiene la puntuación mínima requerida para recibir un crédito y en el supuesto de que su cónyuge de igual manera preste sus servicios al Estado, éste último podrá obtener un crédito hasta por el 75% del monto máximo que pudiera corresponderle en base al cálculo de crédito por edad y salario, siempre y cuando ambos créditos se apliquen a una misma vivienda y el cónyuge tenga como mínimo el periodo de cotización establecido. Con relación al párrafo anterior, tanto el "trabajador" como su cónyuge, deberán presentar, además de la documentación correspondiente, copia certificada de su matrimonio.

El precio máximo de la vivienda será de trescientas veces el "Salario Mínimo Mensual".

Las solicitudes de crédito de los derechohabientes serán sellados de recibido por la oficina del "FOVISSSTE", con un número de folio consecutivo y una clave de la oficina receptora, entregando al solicitante el recibo correspondiente.

5.2 INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

Antecedentes:

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) para los Trabajadores fue fundado en abril de 1972; este organismo es de solidaridad social, de composición tripartita (trabajadores, Gobierno Federal y patrones)

Objetivo

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los términos de su Ley Reglamentaria, es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como objeto:

- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda,
- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores, obtener crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores, y
- El pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por los conceptos mencionados.

En consecuencia, tiene también la finalidad de coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Estructura Interna

Los órganos que integran el Instituto son:

La Asamblea General, El Consejo de Administración, La Comisión de Vigilancia, El Director General, dos Directores Sectoriales, La Comisión de Inconformidades y de Valuación y de las Comisiones Constitutivas Regionales.

Origen y Distribución de los Recursos

Los recursos con los que se forma el Fondo, provienen de la obligación patronal de aportar el 5% del salario integrado de sus trabajadores, que representan el 96% del total de los mismos.

Estas aportaciones se recolectan sin ningún costo financiero para el Fondo a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, acumulándose en la cuenta de depósito individual de cada trabajador (SAR).

En el caso de los trabajadores que han recibido créditos, las empresas están obligadas a seguir aportando el 5% de ese monto acumulado, el 40% se destina para la amortización del crédito y el restante 60% se acumula en su cuenta individual.

Sujetos de Crédito

Es sujeto de crédito todo aquel trabajador que sea titular de depósitos constituidos a su favor en el propio Instituto.

Los créditos solamente podrán ser solicitados, tramitados y obtenidos en forma personal por los propios trabajadores, o a través de representantes debidamente acreditados al efecto ante el Instituto.

Los trabajadores podrán recibir créditos del Instituto por una sola vez.

Los créditos que otorgue el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se asignaran conforme a un sistema de puntuación que toma en cuenta los factores señalados en el artículo 47 de la Ley del citado Instituto y que tiene por objeto seleccionar a los trabajadores que sean susceptibles de ser acreditados, entre aquellos con mayor necesidad de vivienda. Del monto de crédito otorgado al trabajador deberá descontarse un porcentaje del 5% de gastos financieros y de operación del crédito, el cual será determinado por el Consejo de Administración.

Por lo que respecta a los factores que se toman en cuenta para el otorgamiento de un crédito son:

- a) La Capacidad de pago, es decir el salario del trabajador en los términos del artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo,
- b) La edad del trabajador;
- c) El saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro del trabajador (SAR);
- d) El número de aportaciones al Instituto efectuados por el patron en favor del trabajador y
- e) El número de los dependientes económicos del trabajador.

Política de Distribución de Créditos

El otorgamiento de los créditos estará sujeto a la disponibilidad de recursos aprobados por el Instituto, para los conceptos previstos en los incisos de la fracción I del artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, conforme al programa

financiero respectivo que se elaborará por área geográfica. El precio máximo de las viviendas que podrán ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto, serán de trescientas veces el salario mínimo mensual. Asimismo dichos créditos estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o muerte, así como para los casos de incapacidad parcial permanente del 50% o más, o de invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social, de acuerdo a lo señalado en el artículo 51 de la Ley del Instituto, que libere al trabajador o a sus beneficiarios del adeudo, gravámenes o limitaciones de dominio derivados de los mismos.

El costo del seguro quedará a cargo del Instituto.

Cuando el número de puntos determinados por el propio trabajador derechohabiente sea igual o superior a la puntuación mínima establecida por el Consejo Administrativo, podrá presentar su solicitud de crédito en las oficinas de crédito del Instituto, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- a) El último estado de cuenta emitido por la institución de crédito respectiva que contenga el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, así como los comprobantes bimestrales de aportaciones posteriores a la fecha de dicho estado de cuenta y, cuando corresponda el documento expedido por el Instituto, sobre las aportaciones a su favor hasta el primer bimestre de 1992;
- b) La tarjeta de afiliación expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social, que determine a los dependientes económicos del trabajador, o las actas de nacimiento de los hijos menores de 18 años hasta de 25 años si se comprueba que están estudiando;
- c) Copia del último recibo de sueldo o, en su caso, constancia expedida por el patrón;
- d) Copia certificada del acta de nacimiento del trabajador, y
- e) Documentación que acredite el domicilio del trabajador.

El Consejo de Administración autorizará el formato de las solicitudes de crédito, que será de libre reproducción, con la sola obligación de cumplir fielmente con las características de dicho formato. Tanto las agrupaciones sindicales como patronales, podrán ayudar a los trabajadores a calcular la puntuación que les corresponda de acuerdo a formatos especiales que el propio Instituto prepara previamente y que cuyas consideraciones hemos comentado anteriormente. Así como acompañarles en la presentación de la solicitud y en el trámite del crédito respectivo ante el Instituto.

Recuperación de Créditos

En cuanto a la recuperación de créditos se efectúa mediante el descuento de un porcentaje en el salario del trabajador el cual varía entre un 20 y 25%, de acuerdo al rango salarial del mismo y con una tasa de interés del 4 y 8% (6% ponderado) anual para todos los casos y en un plazo de amortización no menor ni mayor de 30 años. La tasa de interés será determinada por el Consejo Administrativo de acuerdo al artículo 44 de la Ley del Instituto y que a su vez se ajustará cada vez

que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

El Instituto en forma permanente investiga nuevas técnicas de construcción, diseños y materiales adecuados a las diferentes zonas del territorio nacional. Cuando el caso lo amerita se recurre a mecanismos financieros, como el aumento de las tasas de descuento, que permiten flexibilidad en la fórmula de recuperación.

Se han establecido exenciones de impuestos en el otorgamiento de licencias y permisos de construcción, asimismo se ha facultado al Instituto, para inscribir directamente en el Registro Público de la Propiedad, las viviendas adquiridas por los derechohabientes como una concesión adicional.

Sin embargo, a pesar de los esfuerzos en los actuales niveles de inflación, el sistema de financiamiento no es operable en la asignación de créditos a largo plazo para los estratos con nivel de ingreso bajo y medio bajo, esto hace que los sistemas de financiamiento de vivienda sean especialmente vulnerables al crecimiento de los precios, con lo que difícilmente el Fondo dejará de descapitalizarse. En esta situación, la disminución del poder o cobertura de financiamiento que el organismo ha sufrido, es a causa de los diversos aspectos en cuanto a la captación de recursos y costos.

En cuanto a la captación de recursos, se observa que las aportaciones recibidas por el Instituto, tiene como base el salario de los trabajadores y éste se ha rezagado en relación a los índices de costos de edificación de la vivienda; por otra parte, el número de derechohabientes se ha visto disminuido por reducciones en la planta productiva.

En cuanto a las amortizaciones, el plazo de éstas se reduce debido a que las cuotas resultan mayores dado el aumento de salarios, inducido por el proceso inflacionario, sólo que su efecto para el Instituto, es en términos nominales y no reales.

La tasa de interés que el Instituto otorga los créditos, resulta insuficiente para compensar la pérdida del poder de compra representado por el incremento de precios de los insumos y consecuentemente de los costos.

Respecto a estos últimos, el costo de la tierra se ha visto incrementado, debido a la especulación de que es objeto este recurso. También al no disponer de predios ya urbanizados, el Instituto incurre en trabajos de urbanización costosos por el uso intensivo de maquinaria. Por otro lado, la estructura del mercado de materiales no permite al Instituto obtener precios preferenciales para sus construcciones.

El aspecto Jurídico-Administrativo vigente para la construcción, representa una tramitación excesiva y viciada ante las autoridades locales, lo que incrementa el costo de las obras por el retraso que ocasionan en las mismas. A cerca de los procesos de construcción, se considera que por inadecuados motivan el retraso de las obras, ampliando los tiempos de producción.

5.3 FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)

Antecedentes

La Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1947, dispuso en su artículo 46 la creación de un "Fondo de Casas Baratas", el cual sería destinado principalmente a proyectar y realizar casas baratas y de precio medio, fraccionar y urbanizar terrenos para el servicio de habitaciones populares, demoler y substituir tugurios y condicionar habitaciones defectuosas y otorgar préstamos inmobiliarios

El 4 de marzo de 1949, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., misma que abrogó la anterior. En su artículo 47 estableció la creación del "Fondo de Habitaciones Populares", en esta creación sólo se dió el cambio de nombre ya que las funciones y fines de dicho Fondo, quedaron igual

El 23 de enero de 1985, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación, un "Acuerdo" que modificó el contrato constitutivo del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares; dicha modificación fue hecha a propuestas de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) hoy Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), como coordinadora del sector dentro del cual se encuentra agrupado el citado fideicomiso; dicha Secretaria solicitó y obtuvo, en los términos del artículo 9o. de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, la autorización del C. Presidente de la República, la mencionada modificación que en su punto PRIMERO establece: "Se autoriza al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., en su carácter de fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, a modificar el contrato constitutivo de la referida entidad, para quedar en los siguientes términos:
I. En lo sucesivo, el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares se denominará -Fideicomiso Fondo Nacioal de Habitaciones Populares- (FONHAPO)".

Actualmente el FONHAPO, tiene como propósito básico el atender las necesidades de vivienda de la población preferentemente no asalariada y con ingresos menores a dos y medio veces del salario mínimo.

Objetivos:

a) Financiar el desarrollo de programas de vivienda popular en las siguientes modalidades:

- Lotes y/o servicios
- Vivienda progresiva
- Vivienda mejorada
- Vivienda terminada
- Apoyo a la producción y distribución de materiales.

Estos programas se llevan a cabo mediante el establecimiento de las siguientes líneas de crédito:

- Estudios y proyectos
- Adquisición de suelo
- Urbanización
- Edificación
- Apoyo a la autoconstrucción

b) Financiar los programas de vivienda de los organismos del Sector Público Federal, Estatal y Municipal, Sociedades Cooperativas y todas aquellas organizaciones legalmente constituidas que tengan como finalidad la construcción de vivienda popular.

c) Financiar la adquisición y construcción de unidades o conjuntos habitacionales populares, para que sean dados en arrendamiento.

d) Solicitar y recibir o adquirir suelo, bajo cualquier régimen de tenencia y comercializar terrenos con el fin de obtener recursos para la vivienda popular o para constituir sus reservas territoriales para el cumplimiento de los programas. e) Fomentar, apoyar y desarrollar mecanismos que permitan el abaratamiento de la vivienda y sus insumos.

f) Otorgar créditos hipotecarios con garantía fiduciaria para la adquisición de viviendas populares.

g) Otorgar financiamiento a programas de parques de materiales que se integran como apoyo a la vivienda popular

h) Descontar o redescantar títulos de crédito derivados de préstamos otorgados en operaciones que tengan relación con los fines del fideicomiso.

i) Garantizar el pago de capital y de intereses de documentos o valores que con intervención de instituciones de crédito, se emitan para destinar los recursos procedentes de las mismas, al cumplimiento de los fines del propio fideicomiso.

k) Previo el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, obtener créditos de cualquier fuente interna de financiamiento, en moneda nacional, cuidando que las tasas de interés y demás servicios de las operaciones activas permitan el debido pago de las operaciones pasivas. En ningún caso se podrán obtener créditos de fuentes externas de financiamiento.

l) Fomentar y participar en actividades científicas técnicas o de cualquier otro orden, relacionadas con el servicio de habitaciones populares.

m) Apoyar otras medidas de fomento, sostenimiento, consulta, concursos, estudios y propaganda de habitaciones populares.

n) En general, promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de la población económicamente débiles.

Organización

El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, es un fideicomiso público que forma parte de la Administración Pública Paraestatal y en su organización y financiamiento debe sujetarse a las reglas del decreto de la Secretaría de Programación y Presupuesto hoy Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 27 de febrero de 1979.

El fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Programación y Presupuesto hoy Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., y los fideicomisarios son los adquirentes de inmuebles, beneficiados con los financiamientos a tazas y plazos preferenciales que les otorgue el fideicomiso.

Como resultado de la política de descentralización emprendida por el Gobierno Federal, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, se ha estructurado de la siguiente manera:

Su órgano supremo es el Comité Técnico y de Distribución de Fondos, presidido por el titular de la Secretaría de Desarrollo Social, en su calidad de coordinadora de sector, un representante de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su calidad de fideicomitente único del Gobierno Federal, un representante del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda del Banco de México, un representante de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, quien funge como comisario y un representante del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, en su calidad de fiduciario.

Estos dos últimos concurren a las sesiones del comité, con voz, pero sin voto. Un Director General y, Una área central con seis unidades administrativas que dependen de la Dirección General y son las siguientes:

- Gerencia de Crédito
- Gerencia de Finanzas y Administración
- Gerencia de Planeación
- Coordinación de Delegaciones
- Coordinación Jurídica y
- Contraloría Interna

Tienen como funciones generales las actividades de Dirección, Coordinación y Normatividad, así como las de Planeación, Supervisión y Control del Ejercicio Presupuestal.

Sistema de Otorgamiento de Crédito

El Sistema de Otorgamiento de Crédito es un proceso clasificado en varias fases, cuya secuencia facilita al acreditado la tramitación de un financiamiento. Este sistema considera de manera integral los aspectos financieros, sociales, técnicos y jurídicos; que se expresan en las siguientes líneas:

Financieras

- a) **Distribución de la Inversión.** - Canalizar la mayor parte de los recursos a acciones de bajo costo a fin de beneficiar a un mayor número de familias de menores ingresos.
- b) **Condiciones Crediticias.** - Se aplica un esquema financiero y condiciones de pago que se adecúen a la capacidad de pago de los beneficiarios, permitiéndoles conocer el monto de sus pagos y el plazo de recuperación.
- c) **Ingresos destinados al pago de crédito.** - Opera con condiciones de crédito que impliquen a pagos equivalentes como máximo al 25% del ingreso del jefe de familia.
- d) **Nivel de recuperación.** - Se obtienen niveles de recuperación que permitan al organismo, financiar la construcción de dos viviendas, con lo que se recupere de los créditos concedidos previamente a tres familias.
- e) **Subsidios.** - De ser autorizados, se orientan a la población de menores ingresos dentro del estrato socio-económico atendido por el Fideicomiso.

Sociales

- a) **Beneficiarios de los recursos.** - Se asegura que los recursos subsidiados con que se financian los programas de vivienda se destinen efectivamente a población que cumpla con el perfil de beneficiarios, definido por el organismo.
- b) **Atención a población de menores ingresos.** - Se atiende prioritariamente a la población de menores ingresos del perfil de beneficiarios y en particular a los asalariados.
- c) **Participación de los beneficiarios.** - Se incorpora la participación de la población, en todos los créditos en sus diferentes fases, con el objeto de compartir los derechos y obligaciones que se derivan de obtener un financiamiento y en base a una demanda manifiesta por la población.

Técnicas

- a) **Los fines del FONHAPO** es lograr la eficiencia en la aplicación de los recursos mediante acciones de vivienda a bajo costo y buena calidad, optimizando el financiamiento a programas en que se ofrezca a los beneficiarios por un mismo costo la mejor combinación de ubicación, alcances de urbanización, superficie de lote etc.
- b) **Características.** - En estas se impulsa la generación de alternativas técnicas de diseño y utilización de materiales que permitan la edificación de viviendas con mayor espacio, logrando un desarrollo de obras en menor tiempo.
- c) **Habitabilidad.** - Se financia únicamente a programas que se enfoquen a satisfacer las necesidades prioritarias de habitabilidad y en las cuales estén previamente definidas las posibilidades de proyectos, costos y servicios de la vivienda, propiciando unidades habitacionales que permitan a los beneficiarios ocupar de inmediato los inmuebles financiados.

Jurídicas

- a) Los programas habitacionales impulsadas por el FONHAPO, son totalmente apegadas a la normatividad jurídica, logrando que sus financiamientos se ajusten a dichas normas vigentes y desde sus tres niveles de Gobierno, Federal, Estatal y Municipal. Dando con ello programas financieros en que los beneficiarios obtengan la seguridad jurídica en la propiedad.
- b) Garantía del Crédito. - El FONHAPO otorga créditos en los cuales los recursos quedan debidamente garantizados y además cuenta con una simplificación administrativa ante las autoridades competentes, para la obtención de la documentación necesaria para la adquisición de inmuebles de carácter habitacional.

Sujetos de Crédito

Para la operación del fideicomiso se reconocen como sujetos de crédito, los siguientes organismos:

- Organismos de la Administración Pública Centralizada.
- Gobiernos de los Estados, Municipios y organismos de la Administración Pública Paraestatal.
- Instituciones Nacionales de crédito Autorizadas, que operan de acuerdo a la Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito.
- Sociedades Cooperativas.
- Organismos Sociales y Mercantiles legalmente constituidas que realicen programas de Vivienda.

Beneficiarios Finales

Los beneficiarios de los financiamientos deberán cumplir con el siguiente perfil:

- Ser persona física, preferentemente no asalariada y ser mayor de edad.
- Tener un ingreso total no mayor de 2.5 veces el salario mínimo regional diario.
- No poseer propiedad inmobiliaria en la localidad en cuestión, Excepto en el caso de Programas de Vivienda Mejorada.
- Tener dependientes económicos.

Bases Para el Otorgamiento de Crédito

El sistema de otorgamiento de crédito se encuadra en un proceso, clasificado en varias fases, cuya secuencia facilita al acreditado la tramitación ágil del crédito, considerando simultáneamente los diferentes aspectos que lo integran: financieros, jurídicos, técnicos y sociales. Dicho proceso es el siguiente:

a) Aprobación

Esta etapa se inicia con una carta de intención que presenta el solicitante, la cual se sujeta a la verificación de sus datos básicos para emitir el primer dictámen de factibilidad que califique como un sujeto de crédito.

Posteriormente se integra un expediente de un anteproyecto específico, el cual quedará sujeto a una evaluación de los documentos que lo componen (financiero, jurídico, técnico y social) para determinar la factibilidad del mismo y a propuesta del Director General y delegado fiduciario especial se presenta la solicitud de crédito correspondiente al comité técnico y de distribución de fondos.

Desde el momento de presentación al comité técnico, se estipula un monto de escalamiento, aplicable tanto al financiamiento del Fondo Nacional de Habitaciones Populares como a la aportación del acreditado. El margen de escalamiento no podrá ser superior al 50% de la inflación prevista para el período de ejecución de las obras.

b) Contratación

Los créditos autorizados por el comité técnico disponen de un plazo máximo de tres meses después de su aprobación, para proceder a su contratación y ejecución. Para ello se requerirá del proyecto completo en todos los aspectos mencionados así como el cumplimiento de los requisitos legales tales como licencias y permisos oficiales. Los presupuestos que sustentan el programa, deberán calcularse con base a costos estimados a la fecha prevista de contratación del crédito.

Los costos indirectos, en el caso de obras por administración, no podrán ser superiores al 15% si se refiere a obras por concurso, el porcentaje máximo será del 27%. En ambos casos, el fideicomiso cargará un 2% adicional sobre el total del crédito por concepto de supervisión y control.

Para los casos de programas de apoyo a la producción y distribución de materiales los costos indirectos van de un 3% a un 5% máximo.

El acreditado deberá presentar para sanción del fideicomiso, el esquema de recuperación aplicable a su aportación. Cualquier modificación al proyecto original aprobado, deberá estar respaldada con los documentos que la justifiquen y ser integrados al expediente.

c) Ejercicio del crédito

Es la fase comprendida entre la contratación del crédito y la terminación de la obra. La disposición de los recursos dependerá de la programación aprobada por el fideicomiso.

El porcentaje de anticipo en los programas que contemplen la ejecución de la obra y/o la compra de equipo, se calculará con base al monto contratado y será desde el 10% hasta un máximo de 40% determinándose de acuerdo a las características particulares del proyecto en cuestión, buscando reducir el impacto de la inflación en los programas financiados. Los anticipos se irán descontando proporcionalmente en las ministraciones siguientes.

La comprobación del anticipo no deberá exceder de 25 días hábiles a partir de la fecha de su entrega. La solicitud de anticipo superiores al 20% sólo se otorgaran si el acreditado demuestra una estrategia documentada para la compra y suministro de materiales en función de un adecuado calendario de obra a satisfacción del Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Cuando el crédito contemple sólo la adquisición de suelo, la compra de inmuebles a terceros o cuando se trate de créditos para habitación de materiales, el financiamiento se podrá hacer en una sola exhibición.

Para los estudios y proyectos, la asignación de recursos comienza con una primera suministración que servirá de capital de trabajo al acreditado, reteniendo el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, un porcentaje que, dependiendo del alcance del estudio, será del 10 al 20% del monto total del crédito como garantía a liberarse con la entrega final del producto. Durante el ejercicio se suministrará de acuerdo al calendario y alcances establecidos

Es requisito del fideicomiso que todo acreditado se responsabilice por vicios ocultos de la obra ejecutada por un periodo de un año, de tratarse de obras realizadas por constructores, dicho requisito deberá estar garantizado por una fianza

Los avances físicos y financieros de la obra serán determinados por la supervisión del crédito que realiza el fideicomiso, a fin de autorizar el suministro de los recursos que estará en función del avance físico de la obra y que deberá ajustarse al calendario establecido, en el caso del primer suministro, sólo se autorizará después de comprar la correcta aplicación del anticipo.

Las solicitudes de disposición total o parcial del monto adicional aprobado para escalamiento en contratación, se atenderán de acuerdo a los siguientes criterios:

-Si el avance de obra está de acuerdo al programado, el escalamiento se hará efectivo con el soporte correspondiente y se mantendrá el porcentaje de aportación del acreditado.

-Si el avance físico es inferior al programado, el acreditado deberá incrementar su aportación en la misma proporción en la que aumente escalamiento.

Cualquier cambio durante el ejercicio del crédito deberá prever su impacto en la capacidad de pago de los beneficiarios finales, para evitar que este signifique su expulsión del programa como consecuencia del mismo. El acreditado podrá realizar el cobro del enganche durante el tiempo de ejecución de la obra, previa la sanción del fideicomiso.

Adjudicación a los Titulares de Vivienda

El mecanismo de adjudicación es definido por el acreditado desde la contratación del crédito. Una vez concluida la obra se procede a integrar el cierre de ejercicio del crédito mediante la ocupación de las obras realizadas por los beneficiarios, en función del padron de adjudicación previsto y dando a conocer los precios de comercialización sancionados en la fase de finiquito.

Al momento de la adjudicación se deberán contratar los seguros de vida y cuando corresponda, el seguro de daños.

d) Recuperación

En esta fase se inicia la recuperación del crédito otorgado, de acuerdo con el esquema financiero definido en el contrato o convenio definitivo.

En el caso de créditos para obra, si el término de ésta se da en la fecha programada, la recuperación se iniciará dos meses después, considerando el salario mínimo vigente al momento de concluir la obra.

Las amortizaciones al crédito serán anuales y los pagos de los beneficiarios al acreditado serán mensuales, salvo en aquellos casos en que el estudio de factibilidad correspondiente determine por las características del proyecto, otra periodicidad del pago del crédito por parte del acreditado, ello implicará una carga financiera máxima del 2% anual.

Las condiciones financieras para la recuperación, se definirán sobre el monto total financiado por el fideicomiso.

Inicialmente la recuperación se determinará a partir del porcentaje de afectación salarial de la región en que las acciones se realicen y se considerará el salario mínimo regional dictaminado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, vigentes al final de cada año calendarizado. Los cambios sucesivos entrarán en vigor, para efectos de pago a partir del primero de abril del año siguiente, es decir, si el salario mínimo aumenta durante el año, el monto se mantiene sin variación alguna hasta abril del año siguiente. En el caso del programa de apoyo a la producción y distribución de materiales, la recuperación se iniciará a los 90 días del último suministro.

Finiquito

La etapa de finiquito se refiere a la elaboración del convenio definitivo y la entrega del último suministro de crédito.

El proceso de finiquito en créditos de obra, se inicia a partir del 85% de avance físico del crédito, requiriéndose de la integración final de los expedientes técnico-financiero, jurídico y social. Lo anterior implica contar con el acta de terminación de obra, el cálculo de los costos finales del crédito, incluyendo el monto financiado por el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, la verificación final de la adjudicación de acuerdo al perfil socioeconómico determinado al inicio y el establecimiento de precios de comercialización.

Las condiciones financieras del programa se establecen a partir del salario mínimo regional inscrito en el contrato de apertura de crédito o en el convenio modificatorio; en ningún caso el fideicomiso actualizará el monto del mismo si en el ejercicio del crédito ocurrieran incrementos salariales.

En los programas de estudio y proyectos el finiquito se iniciará una vez que el producto haya sido sancionado a satisfacción del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, para entregar el último suministro para aquellos programas de apoyo a la producción y distribución de materiales en los que se otorgue anticipo, el finiquito se dará a la fecha de entrega del saldo del crédito. En los casos en los que el importe del crédito se entregue en una sola exhibición, el inicio del proceso de finiquito será automático.

Modificación del Crédito

Las modificaciones a los montos contratados por acción y totales que rebasen el monto escalado, sólo se aprobarán por excepción y previa aprobación del Comité Técnico, siempre y cuando el acreditado demuestre que los incrementos en costos o reducción de acciones (originados por cambios en las especificaciones, volúmenes de obra o incrementos salariales), se deben a causas no imputables a él.

Supervisión del crédito

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares, tendrá la facultad de supervisar en campo el desarrollo del crédito en sus diversas fases, así como la documentación soporte de tipo financiero, jurídico, técnico y social, antes, durante y después del periodo del cierre del ejercicio del crédito. La supervisión se iniciará con la visita preliminar al predio como requisito de aprobación. Asimismo, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, supervisará la aplicación de la aportación del acreditado de acuerdo con el programa establecido.

De juzgarse pertinente y como mecanismo de evaluación, el personal del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, está facultado para establecer una relación directa, tanto con el acreditado como con los beneficiarios, en cualquier etapa del crédito.

El fideicomiso se reserva el derecho de solicitar información sobre el avance físico y financiero antes, durante y después del ejercicio del crédito.

5.4 FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO. (FIVIDESU)

Antecedentes

El Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano, forma parte de la Administración Pública Paraestatal, creado por acuerdo del C. Secretario de Programación y Presupuesto, el 14 de noviembre de 1983 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de diciembre del mismo año.

El FIVIDESU está integrado por:

- a) Fideicomitente: Es el Gobierno Federal, de la Secretaría de Programación y Presupuesto; actualmente esta Secretaría ha desaparecido como tal y pasó a formar parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- b) Fiduciario: Es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, representado por su área fiduciaria.
- c) Fideicomisarios: Las personas físicas o grupos beneficiarios de los programas de vivienda y desarrollo que realice el Fideicomiso y con representantes de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, Desarrollo Social, Oficialía Mayor del Departamento del Distrito Federal, Contraloría General de la Federación, quien funge como Comisario y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, en su calidad de Fiduciario, estos dos últimos concurren a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin voto.

Órgano de Gobierno

El órgano de Gobierno es el H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos, presidido por el titular del Departamento del Distrito Federal, en su calidad de Coordinador de sector, quien tendrá voto de calidad en caso de empate.

Facultades del Comité Técnico

- Aprobar los programas y presupuestos de la entidad, conforme a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y la de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, debiendo presentarlos a su coordinadora sectorial para los trámites correspondientes..
- Aprobar el programa anual ordinario de labores y en cualquier tiempo, los extraordinarios que se consideren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- Establecer las políticas de inversión, Administración y de Distribución de Fondos, así como las relativas a la recuperación de los créditos otorgados, a las del cobro de los rendimientos y su prelación y fijar las reglas para la aplicación de dichos fondos aprobando las condiciones de los financiamientos que se obtengan.

- Aprobar las reglas de selección de acreditados y requisitos que el fiduciario deberá observar para el otorgamiento de créditos y para la enajenación de bienes del fideicomiso.
- Aprobar las reglas y establecer los criterios y requisitos para mantener la estructura financiera de operación del fideicomiso y la recuperación adecuada de los créditos que otorgue las amortizaciones de capital y las tasas de interés aplicables.
- Establecer políticas de inversión de los fondos del fideicomiso e instruir al fiduciario respecto al destino de los recursos líquidos que no tengan que ser aplicados inmediatamente a los fines del mismo.
- Aprobar con base en los lineamientos que señale el Departamento del Distrito Federal y la institución fiduciaria, conforme a los criterios de la Secretaría de la Contraloría General de la Federación, los sistemas de control, auditoría interna e información que permitan el seguimiento permanente y el diagnóstico de las actividades programático-presupuestales a cargo del Fideicomiso.
- Autorizar a la institución fiduciaria para que gestione y contrate créditos, con las garantías que el propio Comité Técnico determine, incluso las de bienes inmuebles que llegaren a integrar el patrimonio del fideicomiso, solicitando a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su caso, autorización.
- Facultar a la institución fiduciaria para emitir bonos certificados de participación inmobiliaria u otros títulos de crédito, destinados a captar en el mercado de dinero los recursos financieros necesarios.
- Facultar al fiduciario para la celebración de convenios de coordinación y colaboración con otras entidades y dependencias de la Administración Pública Federal Centralizada y Paraestatal, en concordancia con los fines del fideicomiso.
- Aprobar la forma, términos y criterios que deban observarse en los programas de construcción, autoconstrucción de vivienda y de conjuntos habitacionales en las acciones de mejoramiento, rehabilitación o regeneración de vivienda; en la de construcción de vivienda; en las de construcción de vivienda progresiva o pie de casa y en los programas de desarrollo urbano y social.
- Aprobar la constitución de los fideicomisos que se establezcan en cumplimiento de programas específicos de vivienda que le sean encomendados por las autoridades correspondientes y que por su naturaleza requieran de un manejo independiente e instruir al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, a proceder en consecuencia, su calidad de Institución fiduciaria, informando lo conducente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Fines y Objetivos del FIDEVISEDU

- Promoción de programas de construcción y mejoramiento o restauración de viviendas; inicio de viviendas; inicio de vivienda progresiva o pie de casa, de dotación de infraestructura y urbanización básica; de supervisión de programas, proporcionando para su realización, dirección y asistencia técnica y administrativa, asesoría y gestión para los trámites relacionados con las obras en que intervenga o participe el fideicomiso.
- A la construcción de unidades y conjuntos de vivienda vertical terminada o conjuntos habitacionales.
- Al otorgamiento de créditos para la construcción, al mejoramiento y adquisición de vivienda relacionada con el fideicomiso, así como para la adquisición de materiales de construcción o pago de mano de obra en los programas de mejoramiento o autoconstrucción, cuando se trate de vivienda progresiva o de vivienda sustituta, provisional o transitoria.

-Gestionar los financiamientos que sean requeridos para la realización de los fines anteriores, así como, celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos, constituyendo el régimen de propiedad en condominio en los bienes inmuebles que llegaren a integrar su patrimonio cuando fuere necesario, para facilitar su destino final, de ser vendidos o arrendados.

-Desarrollar a través de la constitución de fideicomisos en los que se afecten recursos del patrimonio del propio fideicomiso, programas especiales de vivienda que le sean encomendados por las autoridades correspondientes y que por su naturaleza requieran de un manejo independiente tanto administrativo como financiero.

Fuentes de Financiamiento

Uno de los fines del fideicomiso es la promoción, mejoramiento o restauración de la vivienda, para lo cual el fideicomiso utiliza recursos provenientes de las sociedades nacionales de crédito en su modalidad de crédito puente.

Asimismo la construcción de unidades habitacionales, conjuntos de vivienda terminada, en donde de manera fundamental serán utilizados los recursos provenientes de aportaciones del Gobierno Federal, del Distrito Federal, entidades públicas o privadas y organismos financieros, de vivienda. De igual forma se otorgaran créditos para la adquisición de tierra, construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda o materiales de construcción.

En cumplimiento a los fines del Fideicomiso, y con el objeto de dar respuesta a la diversidad de demandas que plantea la población objetivo del mismo. Los financiamientos que éste otorgue, se dirijan hacia la promoción y realización de programas de vivienda, desarrollo social y urbano, destinados a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos en el Distrito Federal y de manera Prioritaria, aquella que enfrente problemas urbanos y sociales relacionados con la vivienda.

El FIVIDESU capta las demandas en forma directa a través de su área social o bien a través de las diversas instancias del Departamento del Distrito Federal, la Presidencia, la Secretaría de Desarrollo Social, los Organismos Federales de Vivienda y las Cámaras de Diputados y Senadores.

La actividad del Fideicomiso parte de cuatro programas básicos que, con la combinación de alcances, permiten diseñar proyectos, que a la vez que dan inicio o facilitan la terminación del proceso de edificación de la vivienda, se adecúan a la capacidad de endeudamiento de los solicitantes.

Los programas aludidos son:

- Lotes con servicios
- Vivienda Progresiva
- Vivienda mejorada
- Vivienda terminada

Créditos Otorgados por el FVIDESU.

I.- Con recursos propios: "se operan tres modalidades"

1.- **Venta a crédito:** En desarrollos realizados por el fideicomiso en predios de la reserva territorial del organismo o transferidos a éste por el Departamento del Distrito Federal, el Fideicomiso vende a plazo la vivienda incluyendo en el costo, el valor de la construcción y del suelo, en el monto en el que se le transfirió.

2.- **Crédito:** En los desarrollos realizados por el Fideicomiso en predios aportados por los grupos de solicitantes, el Fideicomiso financia la edificación, adecua el pago del enganche de acuerdo al costo del terreno y determina el monto de las mensualidades, verificando que se cubra la totalidad del crédito.

Una variación al crédito es el caso de programas de autoconstrucción y mejoramiento, en los que se otorga el financiamiento en especie.

3.- **Compra de terrenos:** Se aplica únicamente en aquellos programas en los que el Departamento del Distrito Federal tiene contractualmente el "derecho al tanto" en la compra de las viviendas, otorgando crédito a los nuevos beneficiarios.

II Con Recursos Ajenos

En el caso de contar con recursos no presupuestales (de la banca o de organismos de vivienda) y dependiendo del mecanismo de recuperación establecido con el agente financiero, el FVIDESU opera como acreditado y promotor durante la ejecución de la obra, quedando a cargo del agente financiero la recuperación o en su caso el FVIDESU actuará como acreditado, encargándose de la recuperación, trasladando en este caso el esquema financiero del prestatario a los beneficiarios.

De los Sujetos de Crédito

En su operación el Fideicomiso reconoce los siguientes sujetos de crédito:

- a.) **Personas físicas**
- b) **Personas de Derecho Público o Privado, que realicen programas de vivienda.**
- c) **Integrantes de Asociaciones Civiles o Grupos Sociales, dotados de personalidad jurídica.**

En todos los casos el FVIDESU otorga créditos en forma individual, por ello aun cuando la gestión se realice por mecanismos de grupo, como en los casos b y c, sus miembros deberán reunir el perfil solicitado a las personas físicas.

Perfil del Beneficiario

Los beneficiarios de los financiamientos deberán cumplir con el siguiente perfil:

- a) Tener capacidad legal para contratar, edad de 18 a 64 años.
- b) Ser jefe de familia y/o comprobar tener dependientes económicos.
- c) Tener un ingreso total comprobable de 1.5 a 3.5 veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal. Teniendo la posibilidad de compactar el ingreso de los cónyuges
- d) Con excepción de los programas de vivienda mejorada y autoconstrucción en terrenos propios, comprobar mediante certificado de no propiedad, que el solicitante y su cónyuge no son propietarios de inmuebles en el Distrito Federal.
- e) Comprobante de residencia en el Distrito Federal.
- f) No ser derechohabiente de ninguno de los fondos solidarios de vivienda y no tener crédito, con alguna sociedad nacional de crédito.

Políticas

El sistema de otorgamiento de crédito y asignación de vivienda es un proceso dividido en varias etapas subsecuentes, cuyo cumplimiento implica cubrir una serie de requisitos de orden social, jurídico, técnico y financiero, el seguimiento de cada etapa facilita al acreditado o adquirente de la vivienda la tramitación de su financiamiento.

Políticas Sociales

Otorgar financiamiento a los grupos de solicitudes que aporten el suelo para el desarrollo de sus programas; para la adquisición de vivienda ejecutada en los terrenos puestos a disposición del organismo, a la población que por problemas de orden social o urbano requieran de una oferta alternativa de vivienda.

Apoyar la consolidación de la vivienda de la población de menores ingresos, mediante programas de autoconstrucción, mejoramiento y acceso a la autoconstrucción y mejoramiento, así como a la adquisición de materiales a bajo costo en los parques de materiales. Se promueve la participación de los solicitantes en todas las fases de gestión del crédito, con objeto de compartir los derechos y obligaciones que se derivan de la obtención del financiamiento, así como de la ocupación y mantenimiento de las unidades habitacionales.

Políticas Jurídicas

Los terrenos que aporten los grupos sociales legalmente organizados, estén debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a su nombre y libres de gravámenes, que los financiamientos y asignación de viviendas que otorgue el fideicomiso, mediante contratos de venta o crédito, se ajusten a las normas legales vigentes (Ley de Obras Públicas, Ley de Adquisiciones, de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público, sus Reglamentos, etc).

Que los beneficiarios de los programas y asignación de vivienda, obtengan seguridad jurídica, mediante la escritura pública correspondiente.

Políticas Financieras

Las políticas del FVIDESU en cuestiones financieras es optimizar el uso de los recursos en la producción de los programas de vivienda, dirigidos a la resolución de problemas urbanos vinculados con la vivienda, a fin de beneficiar al mayor número de familias de la población.

Se opera financieramente con condiciones de crédito que impliquen pagos equivalentes como máximo al 25% del ingreso familiar, cuidando como máximo los pagos se ubiquen al 50% del ingreso del beneficiario. Asimismo procurando obtener niveles de recuperación que permitan al fideicomiso, financiar programas de vivienda adicionales a los realizados con los recursos presupuestales asignados al organismo. Se emplean mecanismos para estimular el ahorro previo a la entrega de la vivienda mediante pagos a cuenta del enganche, diferidos desde el inicio de la obra hasta la entrega-recepción de las viviendas, y fomentar la creación de fideicomisos de ahorro para la compra de suelo.

Ejercicio del Crédito

Esta fase se divide en dos vertientes: del beneficiario y de la ejecución de obra.

1.-Del Beneficiario:

Contrato

Se firma el contrato de compra-venta en abonos con cláusula rescisoria o de crédito, dependiendo del tipo de programa, el cual deberá estipular los términos y condiciones de la operación. Simultáneamente otorga garantía quirografaria.

Enganches

De no haber cubierto el enganche en forma anticipada, los pagará como requisito para la recepción de la vivienda.

Pagará también los seguros de vida y daños.

Asignación

La asignación de las viviendas se realiza de preferencia, por el mecanismo definido por los beneficiarios y aprobado por el organismo.

Entrega de Vivienda

El organismo hace entrega de la vivienda mediante un acto de entrega-recepción, en la que se consignan en su caso, los detalles de obra pendientes.

2.- De la Ejecución de la Obra

En esta fase el FIVIDESU se encarga de hacer los trámites de licitación con el fin de contratar con la empresa constructora y para lo cual, toma en cuenta el importe de los anticipos para el inicio de las obras y que seran como máximo del 30% del monto contratado, disponiendo de un 20% para la adquisición de materiales y un 10% para el inicio de las obras.

Esquema Crediticio

Los créditos que otorga el fideicomiso se basan en un esquema financiero, en el que el monto del crédito y su amortización se expresan en veces salarios mínimos. La carga financiera se fija indexando al monto el incremento del salario mínimo

El sistema de amortización es en pagos mensuales constantes, en salarios mínimos vigentes hasta cubrir el número de salario mínimos contratados.

El contrato de crédito señala el adeudo en pesos, así como su equivalencia en veces salarios mínimos. El interés por aplicar en el monto del credito sera igual a cada incremento del salario mínimo, aplicando al saldo insoluto en pesos.

Para fines de pago, los pagos mensuales se ajustaran al mes siguiente a la fecha en que entre en vigor el nuevo salario mínimo.

Plazo de pago

Los pagos mensuales se haran en un periodo de recuperación que se determinará en forma precisa por programa y capacidad de pago del beneficiario, plazo que no excederá de 20 años; para lo cual el fideicomiso habrá verificado que la capacidad de pago del acreditado, permite la recuperación del credito otorgado.

Condiciones Financieras

Se definen a la contratación del crédito dependiendo del tipo de programa y capacidad de pago, la cual incluye:

- El monto a recuperar
- El porcentaje de enganche máximo del 10% para créditos de más de 2,000 veces salarios mínimos.
- La fecha de inicio de recuperación

- El porcentaje de afectación salarial o número de salarios mínimos diarios que el beneficiario pagará cada mes.
- El plazo de recuperación del crédito.

CONCLUSIONES

- 1.- El hombre desde la época primitiva, se ha enfrentado al problema de conseguir un lugar en donde vivir y refugiarse el y su familia, protegidos de los fenómenos naturales y defenderse de algunos animales peligrosos que pudieran ocasionarle un daño en su persona y en su patrimonio familiar.
- 2.- Entre los animales, el ser humano sobresale por su inteligencia, por sus facultades de observación y de imitación; es así como el hombre aprendió a utilizar la piedra, la madera y otros materiales que le sirvieron para construir sus primeras chozas o cabañas, las cuales con el tiempo fue mejorando hasta llegar a las modernas construcciones que existen en la actualidad.
- 3.- El derecho a la vivienda nace simultáneamente con la condición, naturaleza y necesidad del hombre a la vivienda digna y decorosa; de acuerdo a lo que señala el Derecho Constitucional Mexicano, a partir de la adición de la fracción V del artículo 4o. de nuestra Carta Magna como un derecho eminentemente social.
- 4.- Siendo el derecho a la vivienda eminentemente social, se dice que también es una garantía constitucional para que las clases de bajos ingresos económicos, tengan acceso a una vivienda de la cual puedan disfrutar conjuntamente con su familia.
- 5.- El contrato es un instrumento lícito y permitido para que sea el medio por el cual, las partes contratantes puedan formalizar sus relaciones contractuales; que para los efectos del presente trabajo puede ser para los contratos de arrendamiento de casas habitación o para aquellos inmuebles destinados a una industria o comercio.
- 6.- Etimológicamente, el término contrato proviene del latín "contractus" que significa contraer, estrechar.
En Roma fue donde tuvo su origen y ha recobrado importancia en todo el mundo. En México se ha difundido y legalizado en todas sus modalidades este instrumento que es el contrato.
- 7.- El contrato de arrendamiento tiene sus antecedentes históricos en el Derecho Romano. Los países que con mayor arraigo retoman esta forma de relación contractual son: Francia, España y México.
- 8.- Las reformas inquilinarias objeto de estudio de la presente tesis, no son de carácter social ni mucho menos para darle solución al problema habitacional de las clases sociales de bajos ingresos económicos; como el Ejecutivo Federal pretendió enfocarlo.
El Congreso aprobó las citadas reformas inquilinarias, con las protestas de partidos opositores al PRI así como de grupos sociales; dichas protestas de inconformidad eran dirigidas al C. Presidente de la República (Lic. Carlos Salinas de Gortari) en la que se manifestaba que dichas reformas eran falsas, engoñosas, tendenciosas y en el sentido más sucio y corrupto de la palabra "política habitacional", ya que dichas reformas no atacaban al problema de la vivienda para darle una solución real.
- 9.- Las reformas inquilinarias se legislaron pensando favorecer a los arrendadores a quienes obligaron mejorar la calidad de sus inmuebles, en especial aquellos destinados al arrendamiento

habitacional, así lo demuestran los artículos 2412 y 2448-B del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en los cuales se establece que las viviendas deben ser habitables, higiénicas y seguras. Es de suponerse, y al no haber un manual habitacional que reglamente las características de las viviendas y su correspondiente pago por concepto de arrendamiento; que se autoriza al arrendador en forma tácita a elevar sus rentas de acuerdo a la oferta y demanda del mercado habitacional

10.- Siendo el Distrito Federal una ciudad donde ha tenido mayor concentración humana, el problema habitacional ha sido cada día mayor.

La población más afectada por dicho problema habitacional, indudablemente es la de escasos recursos económicos ya que las reformas inquilinarias impactaron fuerte y negativamente sobre dicha población, reflejándose además en ella los problemas sociológicos como son: bajo nivel cultural, económico, político, social y un umbral delincuencial de grandes proporciones.

11.- En el ámbito jurídico, las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su conjunto fueron dañinas para la clase social de bajos recursos económicos, como lo dejamos establecido en el capítulo correspondiente de la presente tesis.

Los daños causados en forma directa son: el alza en el precio de las rentas ya que estas se dispararon sin control, así como la pérdida de la prórroga para el inquilino la cual necesariamente le afectó en su persona y en su familia, ya que le hizo perder seguridad en su vivienda. Así como el acortamiento del proceso, ya que en un periodo de 40 días concluye dicho procedimiento con la correspondiente sentencia.

12.- Siendo las reformas inquilinarias negativas para la clase social de bajos recursos económicos, el Estado intenta disminuir estas deficiencias a través de la creación de organismos de vivienda. Dichos organismos fueron creados para el financiamiento, compra, construcción, ampliación y terminación habitacional de carácter social.

13.- La solución al problema habitacional en México, específicamente en el Distrito Federal, no ha sido fácil a pesar de ser atacado por dos canales, uno el Estado que escudado por la crisis económica, sus resultados han sido casi nulos. Por otra parte la iniciativa privada que también toma parte en esta difícil tarea pero que ve en tal actividad un negocio en el que está de por medio el lucro y el enriquecimiento personal.

14.- En el rubro Estado existen varios organismos promotores de vivienda de interés social, sobresalen por su infraestructura y capacidad de producción de viviendas los siguientes:

- a) Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (FOVISSSTE),
- b) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (INFONAVIT),
- c) Fondo Nacional de la Habitación Popular. (FONHAPO) y
- d) Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU)

PROPUESTA

15.- Por medio de la presente tesis profesional, propongo que el Ejecutivo Federal envíe una iniciativa de reformas al congreso a efecto de que el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, que fuera reformado el 21 de julio de 1993, quede como sigue:

ACTUAL	INICIATIVA
<p>Art. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.</p>	<p>Art. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.</p> <p>Tratándose de inmuebles de arrendamiento de interés social y si el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas; éste tendrá derecho a que se le prorrogue por un año y por una sola vez, su contrato de arrendamiento, pagando el correspondiente incremento si lo hubiere, siempre y cuando demuestre fehacientemente haber contraído derechos y obligaciones que le impidan abandonar la zona de influencia, con anticipación y sin que medie dolo u omisión.</p>
	<p>Art. 2448-M.- La Ley Federal de Vivienda señalará las características que deberán de reunir las viviendas de interés social, previa consulta con los organismos que promueven las viviendas en cita.</p> <p>Asimismo, se dará la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) como cabeza del sector vivienda que es.</p>

BIBLIOGRAFIA

L-LIBROS

1.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO

CONTRATOS CIVILES
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1973.

2.- BARROSO FIGUEROA JOSE

APUNTES DE DERECHO CIVIL
Facultad de Derecho, UNAM.
México, 1983.

3.- CHINOY ELY

LA SOCIEDAD
Editorial Fondo de Cultura Económica
México, 1966.

4. COPLAMAR

NECESIDADES ESENCIALES EN
MEXICO, SITUACION ACTUAL Y
PERSPECTIVAS AL AÑO 2000
Editorial Siglo Veintiuno, 2a. Edic.
México, 1983.

5. DIAZ DEL CASTILLO BERNAL

HISTORIA VERDADERA DE LA
CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA
Fernandez Editores, S.A. 9a. publicación
México, 1972.

6.- DE DIEGO CLEMENTE

INSTITUCIONES DE DERECHO
CIVIL ESPAÑOL.
Tomo IV, 9a. Edición.
Madrid, 1959.

7.- FERGUS O.

LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA
HUMNA
Editorial Alameda, S.A., Colección
Estela, México, 1954.

8.- GONZALEZ DIAZ LOMBARDO FRANCISCO

EL DERECHO SOCIAL Y LA
SEGURIDAD SOCIAL
Dirección General de Publicaciones de la
UNAM. México, 1978.

9.- HAVEL J. E.

HABITAT Y VIVIENDA
Editorial Universitaria de Buenos Aires
Argentina, 1964.

10.- HUMBOLDT ALEJANDRO

**ENSAYO POLITICO SOBRE EL
REINO DE LA NUEVA ESPAÑA**
España, Tomo II, Revista 17.

11.- PADILLA JOSE R.

SINOPSIS DE AMPARO
Cárdenas Editor y Distribuidor
México, 1978.

12.- PINA DE, VARA RAFAEL

**ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL
MEXICANO**
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1993.

13.- PLANIOL MARCEL

**TRATADO ELEMENTAL DE
DERECHO CIVIL**
Editorial José M. Cajica Jr.
Puebla, México, 1974.

14.- PLANIOL MARCELO Y JORGE RIPERT

**TRATADO PRACTIVO DE
DERECHO CIVIL FRANCES**
Tomo X, Editorial Cultural, S.A.
Habana Cuba, 1946.

15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
Tomo III, Editorial Porrúa, S.A.
México, 1976.

16.- SMITH WALLACE F

**SOCIOLOGIA Y ECONOMIA DE LA
VIVIENDA**
Editorial Pax, México, 1973.

17.- VENTURA SILVA SABINO

DERECHO ROMANO
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1980.

II.- LEGISLACION

**CONSTITUCION POLITICA DE
LOS ESTADOS UNIDOS
MEXICANOS**
Editorial Delma, S. A. de C. V.
Naucalpan, México, 1992

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL**
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL**
Editorial porrúa, S. A.
México, 1986.

**LEY ORGANICA DE LOS
TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL
FUERO COMUN**
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.

**LEY FEDERAL DE PROTECCION AL
CONSUMIDOR**
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.

**LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO DE INMUEBLES
DESTINADOS A HABITACION**
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.

**LEY DEL NOTARIADO PARA EL
DISTRITO FEDERAL**
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.

LEY DE OBRAS PUBLICAS
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1986

LEY FEDERAL DE VIVIENDA
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1972

III.- ENCICLOPEDIAS

ENCICLOPEDIA DE LAS CIENCIAS
TOMO V Editorial Cumbre, S. A.
México, 1982.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA
Editorial Bibliográfica Argentina S. R. L.
Buenos Aires, Argentina, tomo III

IV.- DICCIONARIOS

DICCIONARIO JURIDICO ESPASA
Editorial Espasa-Calpe, S. A.
Madrid, 1992.

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO
NUEVO PEQUEÑO LAROUSSE
Editorial The Librairie Larousse
Paris, 1961.

PINA DE, RAFAEL

DICCIONARIO DE DERECHO
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1983.

V.- HEMEROGRAFIA

DIARIOS OFICIALES DE LA FEDERACION:

10 de julio de 1942.
25 de septiembre de 1944.
5 de enero de 1945.
13 de agosto de 1945.
28 de septiembre de 1945.
11 de febrero de 1946.
30 de diciembre de 1946.
7 de febrero de 1985.
21 de julio de 1993.
23 de septiembre de 1993.

PERIODICOS:

La Prensa, 15 de enero de 1993.

El Financiero, 13 de julio de 1993.

Uno Más Uno, 2 de agosto de 1993.

La Jornada, 3 de agosto de 1993.

El Financiero 20 de enero de 1994