

308909
9
24.

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



ANALISIS COMPARATIVO Y COMENTARIOS PARA UNA
MEJOR LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO Y,
ESPECIFICAMENTE, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANTONIO CARRILLO GARCIA

DIRECTOR DE TESIS:
LIC. CARLOS DE PABLO SERNA

MEXICO, D. F.

1997

**TESIS 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 la formación que me han dado y quienes con su apoyo, esfuerzo y dedicación han hecho posible que llegara hasta este momento.

A mis hermanos, Pepe, Mariano y Emma, por el cariño y la comprensión que me han brindado y quienes han estado conmigo en todo momento.

Al Lic. Carlos de Pablo Serna, por su invaluable ayuda en la elaboración y desarrollo de este trabajo.

A todos mis familiares y amigos, así como a mis maestros y compañeros, por haber creído en mí y hacerme ver un futuro esperanzador por el que siempre vale la pena intentar todo.

**ANALISIS COMPARATIVO Y COMENTARIOS PARA UNA MEJOR LEGISLACION EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO Y, ESPECIFICAMENTE, DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.**

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO	
AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD Y DIRIGISMO CONTRACTUAL	
I.1.- LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD	8
I.2.- EL DIRIGISMO CONTRACTUAL	14
I.3.- POSIBILIDAD DE CREAR UN CONTRATO DE ARREN- DAMIENTO A LA LUZ DEL INTERES PUBLICO PERO CON AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD	16
CAPITULO SEGUNDO	
MARCO HISTORICO	
I.1.- REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.	19
A.- CODIGO CIVIL DE 1870.	20
B.- CODIGO CIVIL DE 1884.	33
C.- OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS AL ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.	40
II.2.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL DE 1928 Y SUS DISPOSICIONES ORIGINALES.	46

11.3.- DECRETOS SOBRE PRORROGAS DE ARRENDAMIENTO Y
CONGELACION DE RENTAS. 63

A.- TESIS JURISPRUDENCIALES RESPECTO A LOS
ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL DECRETO DE 24 DE
DICIEMBRE DE 1949. 79

CAPITULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO

III.1.- DERECHO ITALIANO. 89
III.2.- DERECHO FRANCES. 93
III.3.- DERECHO ESPAÑOL. 96
III.4.- DERECHO ALEMAN. 101
III.5.- DERECHO ARGENTINO. 105

CAPITULO CUARTO

REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL DE 1928

IV.1.- NOTA EXPLICATIVA DE LOS ANTECEDENTES Y
COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL DE 1928. 109
IV.2.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A
LA LUZ DEL CODIGO CIVIL DE 1928 Y SUS REFORMAS DEL
7 DE FEBRERO DE 1985. 111
IV.3.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR 133

CAPITULO QUINTO

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

V.1.- DECRETO QUE ABROGA EL DECRETO DE FECHA 30 DE
1948 QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE
LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN. 136

V.2.- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.	146
V.3.- ANALISIS COMPARATIVO DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.	162
V.4.- DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.	188
CONCLUSIONES	197
BIBLIOGRAFIA	214
LEGISLACION.	217

INTRODUCCION

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, lo que se evidencia por los problemas que constantemente suscita, por su cambiante reglamentación en el Código Civil, por el gran número de personas que lo celebran y por su ingerencia en la vida económica.

El arrendamiento, en la actualidad al igual que desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en diversas legislaciones, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

Nuestro Código Civil vigente y sus anteriores de 1870 y 1884 solo comprenden dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano, esto es, el arrendamiento de cosas.

De esta forma, la exclusión de los servicios personales como materia de arrendamiento significó un importante progreso en la técnica jurídica toda vez que se creó el contrato de prestación de servicios, regulado también por el Código Civil vigente y sus anteriores de 1870 y 1884.

En el presente trabajo haré referencia a las reformas sustantivas al contrato de arrendamiento y, específicamente, al arrendamiento

de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Las reformas a que haré referencia a lo largo de este trabajo vienen a ser soluciones políticas, económicas y sociales emprendidas tanto por el Estado como por los diversos sectores de la sociedad para resolver la problemática de la vivienda que, por su importancia, provocó la llamada crisis inquilinaria.

La inflación, las devaluaciones monetarias, la lucha por el interés social, la invasión de la esfera de derecho privado por el derecho público, el crecimiento demográfico, los movimientos poblacionales rurales a las grandes urbes, los salarios insuficientes, la llamada congelación de rentas, las prórrogas indefinidas, las limitaciones a la libertad contractual, las restricciones al principio de la autonomía de la voluntad, habían hecho del régimen jurídico al cual se sujetó al arrendamiento, una verdadera pesadilla.

Una de las ventajas de las actuales reformas al contrato de arrendamiento es que se parte de la libertad contractual y del principio de la autonomía de la voluntad para celebrarlo, pero con la limitante del respeto al orden público y al interés social.

Las anteriores características del arrendamiento perjudicaban aun a los mismos inquilinos porque, por ejemplo, se exigía como duración mínima de estos contratos el plazo de un año forzoso tanto al arrendador como al arrendatario; se imponía la necesidad de que la renta fuera siempre en moneda nacional y, por tanto, en dinero, impidiéndose que la renta consistiera en cualquiera otra especie de bienes o inclusive en el uso y goce de otro bien a cambio del uso y goce que se recibe por virtud del arrendamiento.

A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que convendría más identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca se recupera sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón y como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, o sea, de diez años para fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Es conveniente que exista un máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio porque nadie tiene

interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación la ley imponía a ambas partes un plazo forzoso mínimo de un año y concedía al inquilino el derecho de obtener la prórroga del contrato hasta por dos años más, siempre y cuando se encontrara al corriente en el pago de las rentas.

En la actualidad ya no sucede así y con las reformas ahora es salvo convenio en contrario.

Las reformas antes mencionadas son convenientes y oportunas y son un paso importante en la regulación del contrato de arrendamiento porque evitan lo que sucedió en años pasados, es decir, las prórrogas de dicho contrato.

Por otro lado, con las más recientes reformas que ha sufrido el contrato de arrendamiento y, específicamente, el de fincas urbanas destinadas a la habitación, se confirma que el arrendatario tiene un derecho personal o de crédito y no un derecho real.

Un ejemplo de ello es que el derecho del tanto que tenía el arrendatario en caso de enajenación de la finca arrendada, es

substituido exclusivamente por un derecho de preferencia que se le otorga al arrendatario en tal supuesto.

Troplong sostuvo la tesis de que el arrendatario tiene un derecho real.

Lo anterior trajo como consecuencia el problema de determinar si el arrendamiento constituye un derecho de naturaleza mixta con características de real y personal, o bien, un derecho personal o de crédito como tradicionalmente se sostiene, o finalmente, como opina Troplong, si las facultades jurídicas del arrendatario son las características fundamentales del derecho real.

Autores como Laurent, Baudry-Lacantiniere y Wahl, Planiol, Colin y Capitant, Pacifici-Mazzoni, Venzi, Fubini, Ruggiero, no aceptan la tesis de Troplong ni la naturaleza de ius in re del derecho del arrendatario. El arrendatario no tiene acción contra un tercero cualquiera, sino únicamente contra el adquirente o comprador, y la acción contra el comprador se explica, no porque el arrendatario tenga un verdadero derecho real, sino porque el adquirente se subroga legalmente en las obligaciones y derechos del arrendador.

El arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, sino simplemente garantizarle el uso, es decir,

6-

hacer que la cosa esté en disposición para que sea usada efectivamente.

Por lo anterior, con las reformas se confirma el principio de que el arrendatario tiene exclusivamente un derecho personal o de crédito.

7-
CAPITULO PRIMERO

AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD Y DIRIGISMO CONTRACTUAL

La libertad de contratar, es decir, para celebrar o no celebrar el contrato y para escoger a la persona con quien va a contratarse y la libertad contractual, es decir, en cuanto a la forma y al contenido del contrato han estado admitidos en la ley y siguen siendo admitidos por nuestro Código Civil.

Algunos autores como Ramón Sánchez Meda opinan que, históricamente, el dogma de la autonomía de la voluntad surgió durante el auge del individualismo y del liberalismo económico del siglo pasado, al amparo de la teoría del contrato social de Rousseau que creía en la bondad natural del individuo y en la necesidad de limitar por el pacto social la libertad solo para conservar esta.

De conformidad con el pensamiento vigente en el siglo XIX, la autonomía de la voluntad se reducía fundamentalmente a sostener que salvo muy raras excepciones todas las obligaciones contractuales nacían de la soberana voluntad de dos partes iguales y que eran justas todas esas obligaciones creadas por voluntad.

Las necesidades sociales y los requerimientos de las grandes mayorías de la población obligaron al Estado a intervenir en la formación y ejecución de diversos contratos, siendo ejemplo de ello las leyes de moratorias en los pagos, las leyes protectoras de los inquilinos, las disposiciones para fijar precios máximos a los artículos de primera necesidad.

Estos cambios, a pesar de su enorme trascendencia, no llegaron al extremo de hacer desaparecer la libertad contractual, sino que constituyeron solo limitaciones a la misma y fueron las causas que originaron el llamado dirigismo contractual que tiende a hacer prevalecer los requerimientos de la sociedad sobre los intereses puramente individuales.

I.1.- LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

En un sentido muy general, se entiende por autonomía privada, el poder de la autodeterminación de la persona. Se piensa entonces en la esfera de libertad de la persona, para ejercitar facultades y derechos, y también para conformar las diversas relaciones jurídicas que le atañen.

De modo que podría ser definida, como "aquel poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con la consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social". (1)

La autonomía en Derecho privado consiste en una libertad de hacer o no hacer, de prometer y obligarse, en demarcar un círculo de libertad o de lucha libre para los individuos, exento de la intervención del Estado.

El reconocimiento de la autonomía privada es una exigencia que lleva consigo la misma condición de la persona humana.

"Dentro de la autonomía privada en sentido amplio, se pueden distinguir dos partes: 1ª. El poder atribuido a la voluntad respecto a la creación, modificación y extinción de las relaciones jurídicas. 2ª. El poder de esa voluntad referido al uso, goce y disposición de poderes, facultades y derechos subjetivos. Las que se han concretado en torno de las figuras más típicas. La primera, considerada también como autonomía privada

(1) DE CASTRO Y BRAVO, Federico, Tratado Práctico y Crítico de Derecho Civil, Tomo X, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1967, pág. 12.

en sentido estricto (autonomía de la voluntad), referida al ámbito del negocio jurídico. La segunda, concretada en la autonomía dominical o ámbito del ejercicio de los derechos subjetivos". (2)

Diversos son los conceptos sobre la tesis de la autonomía de la voluntad que la doctrina nos ofrece.

"Según afirman los Mazeaud la voluntad de las partes les otorga la posibilidad de contratar, de no contratar, de fijar las condiciones del contrato, y de modificar el contrato a su conveniencia e, inclusive, ponerle término.

Para Marty la doctrina de la autonomía de la voluntad individual, como fundamento de derecho, puede sintetizarse en dos proposiciones:

" Primera posición: Salvo rarísimas excepciones no hay obligación sin voluntad"...

"...Segunda proposición: Toda obligación nacida de la voluntad es por esto mismo justa."

(2) Ibidem.

Betti define la autonomía de la voluntad considerándola como " la actividad y potestad de autorregulación de intereses y relaciones propias, desplegada por el mismo titular de ellas."

Borja Soriano sostiene que " la noción de la libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido está permitido ". Y agrega: " Esto que en el dominio de Derecho se llama principio de la autonomía de la voluntad ".

Al respecto, Néstor De Buen Lozano cita a Gelt Kummerov, quien recoge el mismo principio expuesto por Borja Soriano de que el elemento básico de la autonomía de la voluntad, siendo el consentimiento de los sujetos ligados por el contrato, implica el reconocimiento del principio de lógica jurídica de que " lo que no está jurídicamente prohibido, está jurídicamente permitido ", y establece enseguida que los corolarios de ese principio en el derecho civil pueden resumirse así:

"a) los individuos son libres para obligarse o para no hacerlo:

"b) Los individuos son libres para discutir las condiciones del contrato, determinando su contenido, su objeto y sus efectos, con la única limitación del respeto al orden público y las buenas costumbres...

"c) Los individuos pueden escoger las normas supletorias que mejor convengan a sus intereses, rechazar las supletorias y atenerse sólo a las reglas tipo.

"d) Las mismas partes pueden determinar los efectos de las obligaciones. Si algún conflicto surgiera entre ellas con motivo de una violación de la norma creada, el órgano estatal limitará su misión a descubrir la intención de las partes, aplicando la sanción que las propias partes exijan, sin entrar a examinar si tal sanción recibe efectiva aplicación en lo fáctico.

e) Los intereses individuales libremente discutidos, concuerdan con el bien público". (3)

La fórmula de Borja Soriano que se expresa diciendo que todo lo que no está prohibido está permitido, es la que suele aceptarse como válida, toda vez que responde, más que a una definición de la autonomía de la voluntad, a la exposición de un modo de ser del Estado, en cuanto prefiere señalar las prohibiciones que limitar las facultades.

(3) DE BUEN LOZANO, Néstor, La decadencia del contrato: con un apéndice "veinte años después", segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1981, pág. 213-214.

Alcance y límites de la autonomía de la voluntad en el contrato:

"a) La voluntad es libre de decidir, en un contrato, respecto de todo aquello que la ley no le prohíbe o le ordena.

b) Aun cuando no se incluyan, se entenderá que en todo contrato operan, per se, las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales.

c) Las cláusulas relativas a los elementos naturales de un contrato, se entienden implícitas en el mismo, salvo que expresamente se excluyan.

d) Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de los particulares.

e) Las consecuencias derivadas de la buena fe, el uso o la ley resultan aplicables en los contratos, por encima de lo que se hubiere pactado.

f) La cláusula penal nunca podrá exceder en valor o en cuantía a la obligación principal". (4)

Las notas anteriores marcan los límites dentro de los que juega

(4) Ob cit., pág. 220

la voluntad contractual. Esa libre actuación faculta para lo siguiente:

- a) Para contratar.
- b) Para no contratar.
- c) Para determinar las condiciones del contrato.
- d) Para modificar el contrato.
- e) Para dar por terminado el contrato.

Las dos primeras características corresponden a la voluntad individual. Las tres últimas resultan, necesariamente, del mutuo consentimiento.

I.2.- EL DIRIGISMO CONTRACTUAL.

La voluntad contractual está limitada por una serie de preceptos que atienden, entre otras condiciones, al orden público y a la buenas costumbres.

De esas limitaciones puedo afirmar que son normales y que ni aun en épocas de absoluto liberalismo fueron dejadas de lado. Tal sucede con las moratorias, el plazo de gracia, la teoría del abuso del derecho, la teoría de la imprevisión, el estado de necesidad, la prórroga forzosa de los contratos, etc.

Estos cambios, a pesar de su enorme trascendencia, no llegaron al extremo de hacer desaparecer la libertad contractual, sino que constituyeron solo limitaciones a la misma y fueron las causas que originaron el llamado dirigismo contractual que tiende a hacer prevalecer los requerimientos de la sociedad sobre los intereses puramente individuales.

"El Estado puede actuar en diversas direcciones para disminuir el ámbito de participación privada. Si el interés es general, señalará normas exclusivas de actuación, eliminando a los particulares como posibles sujetos actuantes y convirtiéndose en monopolizador de la actividad de que se trate.

Si el interés es social, lo que quiere decir que el Estado sustituye el monopolio de la actividad por la tutela, los cambios de la contratación se irán menguando, quedando un espacio menor de actuación, según las normas estatales vayan sustituyendo a los convenios privados.

En uno y otro caso, la decadencia del contrato resulta evidente. En el primero, porque deja de ser objeto de comercio lo que antes podía considerarse actividad propia de los particulares. Lo segundo, porque el contenido del contrato o las posibilidades de someterlo a modalidades libremente pactadas escapan de la acción

de los particulares". (5)

I.3.- POSIBILIDAD DE CREAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL INTERES PUBLICO PERO CON AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

El principio de la autonomía de la voluntad sigue siendo admitido por nuestro Código Civil, asimismo, el dirigismo contractual también se ve reflejado en el Código Civil al establecer que ciertas normas como las del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público.

Como se indicó anteriormente, la autonomía de la voluntad referida al ámbito del negocio jurídico es el poder atribuido a la voluntad respecto a la creación, modificación y extinción de las relaciones jurídicas.

Por otro lado, se puede entender por dirigismo contractual como el límite a la voluntad contractual atendiendo al orden público y a las buenas costumbres, haciendo prevalecer los requerimientos de la sociedad sobre los intereses puramente individuales.

Las necesidades sociales y los requerimientos de las grandes

(5) Ob cit., pág. 309

mayorías de la población obligaron al Estado a intervenir en la formación y ejecución de diversos contratos, siendo ejemplo de ello las leyes de moratorias en los pagos, las leyes protectoras de los inquilinos.

No obstante lo anterior, considero que con las reformas sustantivas al contrato de arrendamiento y, específicamente, al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se puede crear un contrato de arrendamiento a la luz del interés público pero con autonomía de la voluntad por los siguientes motivos:

- a) Los individuos son libres para contratar.
- b) Los individuos son libres para no contratar.
- c) Los individuos son libres para discutir las condiciones del contrato, determinando su contenido, su objeto y sus efectos con la única limitación del respecto al orden público y las buenas costumbres.
- d) Los individuos son libres para modificar el contrato.
- e) Los individuos son libres para dar por terminado el contrato.
- f) Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de los particulares.

Antes de la reforma indicada anteriormente, el artículo 2448 del Código Civil establecía que todas las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación eran de orden público e interés social, reflejando de manera clara el dominio del dirigismo contractual sobre la autonomía de la voluntad.

Actualmente, el artículo 2448 del Código Civil establece que, solamente las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, es decir, las relativas a que la finca arrendada reúna las condiciones de higiene y seguridad, así como la de registrar el contrato de arrendamiento respectivo ante la autoridad competente y el hecho de que el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario "son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Por lo anterior, los individuos son libres para discutir las condiciones del contrato de arrendamiento, determinando su contenido, su objeto y sus efectos con la única limitación del respeto al orden público, las buenas costumbres y el interés social.

CAPITULO SEGUNDO

MARCO HISTORICO

II.1.- REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DE LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.

México, durante su vida independiente se preocupó por expedir sus propias leyes en ejercicio de su soberanía. En materia civil, las leyes españolas siguieron rigiendo hasta que se expidió el Código Civil de 1870.

Hasta antes de la aparición del primer Código Civil de 1870, rigieron en nuestro país, básicamente, las leyes generales de las Siete Partidas, la Nueva y Novísima Recopilación, la legislación de Indias, entre otras, de todas las cuales no haré mención para no rebasar los límites de este estudio, pero haciendo mención que la legislación civil posterior a las mismas encuentran su fundamento en todos y cada uno de esos cuerpos legales.

Para poder entender la evolución y desarrollo del contrato de arrendamiento en nuestro Derecho, es necesario estudiarlo en los ordenamientos civiles que precedieron al Código Civil vigente, pero habida cuenta de que este cuerpo de leyes sigue los lineamientos trazados por los Códigos de 1870 y 1884, a fin de evitar inútiles repeticiones, me limitaré únicamente a comentar

aquellas disposiciones que en ambos Códigos señalan un notable progreso en la reglamentación legal del contrato que me ocupa, así como aquellas otras que han desaparecido o fueron modificadas por el ordenamiento civil vigente.

A.- CODIGO CIVIL DE 1870

El Código Civil de 1870 es un código de tendencia liberal en el cual predomina el principio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual.

La voluntad, tal como la regula el Código Civil de 1870 juega un papel preponderante, pero no exclusivo, en la formación, modificación o terminación de los contratos, toda vez que un límite a la autonomía de la voluntad en el contrato lo constituyen las leyes imperativas, las cuestiones de orden público y las buenas costumbres que necesariamente deben observarse.

En materia de arrendamiento, en el Código Civil de 1870 se ve reflejada la tendencia liberal y el predominio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual porque se faculta a las partes para determinar libremente el plazo o la duración del

contrato, no se establecen derechos de preferencia para un nuevo arrendamiento ni del tanto para el caso de venta del inmueble arrendado, así como tampoco se establecen prórrogas forzosas al contrato de arrendamiento.

El Código Civil de 1870 concretó únicamente al uso y goce de las cosas el objeto del contrato de arrendamiento. El artículo 3068 que lo define, se redujo a establecer que "es un contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio".

Esta restricción de lo que podíamos llamar contenido de la prestación del arrendamiento, señala la liberación de la herencia jurídica romana que consideraba a los servicios profesionales como objeto de arrendamiento.

La mayoría de las legislaciones de aquella época seguían considerando como objeto del arrendamiento la fuerza del trabajo del hombre, pues salvo el derecho portugués, hasta el propio Código de Napoleón, reputado como el más avanzado, y que en varias materias sirvió de guía a los legisladores de 1870, no había podido desligarse totalmente, en lo que respecta al arrendamiento, de la tradición latina u occidental.

Es digno de elogiar el gran paso dado por los autores del Código Civil de 1870. La exclusión de los servicios personales como materia del arrendamiento significa un importante progreso en la técnica jurídica y la creación aparejada del contrato de prestación de servicios que reivindica un aspecto de la personalidad humana. En la exposición de motivos se estableció que "sea cual fuere la esfera social en que el hombre se encuentre colocado parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios profesionales". (1)

"Se pueden mencionar como códigos modernos que abandonan la concepción romana al Código Alemán y el Código Suizo; el primero, aunque trata en un solo libro, el segundo, sobre arrendamiento de cosas, no lo hace de una manera unitaria sino que distingue el arrendamiento para simple uso (fincas urbanas y cosas muebles), llamado Miethe, y el arrendamiento para obtener también los frutos (fincas rústicas y derechos), llamado Pacht; uno y otro están regulados en el mismo título, pero dentro de apartados diferentes. En cuanto al contrato de arrendamiento de servicios personales (Diensverstrag), y al de obras (Werkverstrag), se ocupa en dos títulos distintos del mismo libro segundo, el título VI y el VII, que están separados por

(6) MATEOS ALARCON, Manuel, Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal, México, 1896, pág. 374.

otros relativos al comodato y al préstamo o mutuo. El Código Suizo hace exactamente lo mismo". (7)

Además de diferenciar del arrendamiento la prestación de servicios y referirlo exclusivamente al uso o goce de las cosas, el Código Civil de 1870 rompe también con la tradición jurídica romana al reglamentar el precio o renta y la duración o plazo.

Ya he expuesto que tanto el Derecho Romano como la antigua Legislación Hispana establecían que el precio que debía pagar el arrendatario por el uso o goce de la cosa arrendada debía ser precisamente en dinero y al no hacerlo así, el contrato dejaba de ser arrendamiento para convertirse en un contrato distinto.

El legislador de 1870 modificó este rígido sistema estableciendo que en la contraprestación a que estaba obligado el arrendatario por uso o goce de la cosa, podía satisfacerlo en dinero o en cosa equivalente, siempre que esta fuera cierta y determinada. Al respecto dice textualmente el artículo 3078 del citado ordenamiento que "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada".

(7) ALAS ARGUELLES, Leopoldo, Código Civil, Madrid, Edición 1929, pág. 717.

La diversidad del medio de pago de la renta que autorizaba aquella disposición y que podía consistir tanto en mercancías o en cheque que empezaba a difundirse, fue otro de los aciertos del legislador.

Mateos Alarcón, comentarista del Código Civil de 1870, explica cual fue la razón jurídica que se tuvo en cuenta para aceptar el pago de la renta con equivalentes ciertos y determinados del dinero: "En el Derecho Romano para que pudiera perfeccionarse el contrato de arrendamiento no era suficiente con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio sino que era necesario que una de ellas empezara a ejecutar el contrato entregando a la otra parte la cosa prometida; pero en nuestro derecho, no habría razón alguna para seguir aquél sistema porque los contratos innominados se perfeccionan por el mero consentimiento, se rigen por las cláusulas y condiciones que se imponen los contratantes y, en su defecto, por las reglas comunes a todos los contratos y por los nominados con los cuales tengan mayor analogía. De manera que, conviniendo a los interesados en que el precio consistiera en una cosa cierta y determinada, el contrato que resultara, debía regirse por las reglas establecidas para el arrendamiento que es el contrato con el cual tiene mayor analogía, o lo que es lo mismo, produciría los efectos del arrendamiento, y solo se

distinguiría de este en el nombre sin ningún resultado jurídico". (8)

Acorde con la doctrina liberal que inspira e invade todo su articulado, el Código Civil de 1870, estableció como principio general la libertad de los contratantes para celebrar el contrato de arrendamiento por el tiempo que más conviniera a sus intereses. "El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convengan los contratantes...", establecía el artículo 3077 y, a continuación agregaba "... salvo lo que para casos determinados establece la ley".

Sin embargo, con el fin de evitar arrendamientos sin límite de duración que no eran sino verdaderas enajenaciones, mediante las cuales se ocultaban vinculaciones prohibidas, el propio Código estableció que cuando las partes no hubieran determinado el plazo de vigencia del contrato, este sería obligatorio solo por tres años.

El artículo 3168 textualmente al respecto decía lo siguiente:
"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado,

(8) MATEOS ALARCON, MANUEL, op cit., pág. 380.

durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de desahucio".

Es conveniente aclarar que el plazo establecido en el artículo anteriormente mencionado era obligatorio solo para el arrendador que, de no ser así, podría perjudicar al arrendatario dando por terminado, principalmente y según sus conveniencias, un contrato por tiempo indeterminado.

A este respecto, Mateos Alarcón, establece "que repugnando a los codificadores, los arrendamientos de larguísima duración que son enajenaciones disimuladas a unas vinculaciones que deprecian los bienes raíces y los alejan de la circulación del comercio, determinaron poner fin a los abusos que pudieron cometerse a pretexto de tales arrendamientos, eludiendo los principios señalados por las leyes de desamortización, y al efecto señalaron el término de tres años a esos contratos, los cuales solo son obligatorios para el arrendador, que pudiendo, no señaló el tiempo que debía durar el arrendamiento y por lo mismo, debe sufrir las consecuencias de su omisión". (9)

La reconducción o prórroga tácita del arrendamiento fue aceptada por el Código Civil de 1870 solamente en los arrendamientos

(9) Ob cit., pág. 134.

rústicos, tanto por los de plazo determinado como por los que debían terminar por disposición de la ley.

El artículo 3136 decía lo siguiente: "si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato".

Y quizás, para evitar que acogiéndose a una interpretación analógica, el arrendatario urbano pudiera exigir la reconducción, el artículo 3139 establecía: "si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato, con arreglo a lo que pagaba".

Es importante destacar que en el Código Civil de 1870 no se establece en favor del arrendatario el derecho de preferencia para un nuevo arrendamiento, toda vez que se faculta a las partes para fijar libremente el término del contrato.

Tampoco se establece en favor del arrendatario el derecho del tanto para el caso de que el arrendador quiera vender el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere al modo de terminar el arrendamiento, en el artículo 3134 se establecen los siguientes supuestos:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.

En el Código Civil de 1870 se establece que las partes pueden fijar libremente el tiempo que durará el arrendamiento, sin embargo, para los casos de arrendamiento por tiempo indeterminado se establecen reglas especiales.

En el artículo 3168 se establece que "todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de desahucio".

Los tres años a que se refiere el artículo antes mencionado son obligatorios solamente para el arrendador.

Continuando con los arrendamientos por tiempo indeterminado, en el artículo 3170 se establece que "si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca,

tendrá el inquilino el plazo de treinta días, durante los cuales estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla".

Tratándose de arrendamientos por tiempo indeterminado de predio rústico se establece en el artículo 3171 que "el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta o desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el artículo 3130, es decir, usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato; y nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra".

Asimismo cuando el arrendatario de predios rústicos por tiempo indeterminado no quisiera continuar con el arrendamiento debía, dentro de los dos primeros años dar aviso al arrendador sesenta días de que terminara el año agrícola; y si no lo hacía estaba obligado a sostener el contrato por el año agrícola siguiente.

Es conveniente señalar algunas otras disposiciones del Código Civil de 1870 que se desligan de la tradición jurídica romana e incorporan al Derecho Mexicano las más modernas doctrinas sobre

el arrendamiento. Y para no extenderme en consideraciones de poco interés, me ocuparé de aquellas normas que prevén las consecuencias de la pérdida de los frutos en los arrendamientos rurales, así como algunas causas, hasta entonces emitidas de rescisión del contrato.

El artículo 3105 establecía lo siguiente: "El arrendatario de predio rústico no tiene derecho a exigir disminuciones de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca".

Al establecerlo así, nuestra legislación se opuso a la concepción general admitida desde la época de la jurisprudencia romana que eximía al arrendatario de todo pago cuando se perdían totalmente los frutos de la heredad por alguna ocasión que no fuese acostumbrada a venir.

Los comentaristas del Código Civil de 1870, manifiestan cual fue la razón que se tuvo para establecer tal norma, advirtiéndolo que "debiéndose aprovechar el arrendatario de las ventajas de una cosecha abundante, es justo que sufra las consecuencias de los casos fortuitos que la disminuyen o anulen por completo". (10)

(10) Ob cit., pág. 397.

Igualmente dicen los comentaristas que "aunque a primera vista parece justo, como a los antiguos legisladores pareció, que la renta disminuya o absolutamente no se cobre, si atendemos a otras consideraciones, se verá que el derecho del arrendatario es perfecto y que cuando a un derecho de semejante especie se opone solamente una consideración de equidad, se requieren muy sólidos fundamentos para que la segunda prevalezca". (11)

No obstante, considero que el artículo 3105 no solamente era contrario a la equidad sino a los principios generales del derecho; faltó a la equidad porque olvida la relación que debe existir entre el goce de las cosas y el precio que por ellas se paga; contrario a los principios generales del derecho porque, salvo pacto expreso, el caso fortuito o la fuerza mayor, que en esencia no debe perjudicar ni beneficiar a ninguna de las partes, es causa de liberación de las obligaciones.

Y no debe de despreciarse el hecho de que en los arrendamientos de predios rústicos, por regla general, el arrendador se obliga a ceder el uso y los frutos de la cosa arrendada; de modo que si los frutos se pierden por causa de guerra, inundación, helada insólita, etc., el arrendador no tiene un derecho perfecto, pues

(11) CALVA, Esteban y F. de P. Segura, Instituciones de Derecho Civil, México, 1883, pág. 720.

tales casos fortuitos le impidieron cumplir íntegramente su obligación fundamental con el arrendatario, consistente en cederle el goce o aprovechamiento de la cosa arrendada.

Únicamente en el caso de que los frutos se perdieran total o parcialmente por hechos directos o indirectamente imputables al arrendador, el Código Civil de 1870 autorizaba por medio del artículo 3106 al arrendatario para dejar de pagar la renta o pedir su disminución, facultándolo además a promover por la misma causa, la rescisión del contrato y con la indemnización por concepto de daños y perjuicios por pagarse.

Otra de las meritorias modificaciones introducidas por el Código Civil de 1870 para el Distrito Federal fue la de suprimir el derecho que, conforme a la antigua legislación tenía el arrendatario para dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando necesitaba la finca para habitarla con su familia.

El artículo 3146 establecía que "el arrendador no puede rescindir el contrato aunque alegue que requiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que haya pactado lo contrario".

La casuística que impera y domina en todo el articulado del Código Civil de 1870 condujo a los legisladores a establecer de

una manera expresa, para que así no dejara lugar a dudas, la improcedencia de la rescisión unilateral del arrendamiento fundado en la necesidad del arrendador o propietario de ocupar la finca arrendada, pues en realidad no habría razón para llegar a tal extremo, toda vez que para ello bastaba estar a lo dispuesto por el artículo 1394 que, como regla general, establecía que "la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, a excepción de los casos expresamente señalados en la ley".

B.- CODIGO CIVIL DE 1884

Al igual que el Código Civil de 1870, el Código Civil de 1884 también es un código de tendencia liberal en el cual predomina el principio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual.

La voluntad, tal como la regula el Código Civil de 1884 juega un papel preponderante, pero no exclusivo, en la formación, modificación o terminación de los contratos, toda vez que un límite a la autonomía de la voluntad en el contrato lo constituyen las leyes imperativas, las cuestiones de orden público y las buenas costumbres que necesariamente deben observarse.

En materia de arrendamiento, en el Código Civil de 1884 se ve reflejada la tendencia liberal y el predominio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual porque se faculta a las partes para determinar libremente el plazo o la duración del contrato, no se establecen derechos de preferencia para un nuevo arrendamiento ni del tanto para el caso de venta del inmueble arrendado, así como tampoco se establecen prórrogas forzosas al contrato de arrendamiento.

En términos generales puede decirse que, en lo que se refiere al contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884 siguió los mismos lineamientos trazados a dicho contrato por el Código Civil de 1870, sin embargo, es preciso señalar que el primero de los ordenamientos civiles citados, introdujo modificaciones con respecto a la forma en que debía concluir el contrato de arrendamiento, cuando las partes celebran por tiempo indeterminado y, en relación con el tiempo máximo por el cual podía tener vida este acuerdo de voluntades.

Acorde con la doctrina liberal que inspira e invade todo su articulado, el Código Civil de 1884, estableció como principio general la libertad de los contratantes para celebrar el contrato de arrendamiento por el tiempo que más conviniera a sus intereses. "El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que

convengan los contratantes...", establecía el artículo 2945 y, a continuación agregaba "... salvo lo que para casos determinados establece la ley".

En su artículo 3032, el Código Civil de 1884 estableció lo siguiente: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano y de un año si es rústica".

Se dice que la modificación se hizo necesaria porque repugnaba a los principios de justicia que se declarase obligado a uno de los contratantes (el arrendador), por un tiempo que no constase que hubiera querido obligarse, en tanto que aquél otro (el arrendatario), se le declarase libre de toda obligación por tiempo fijo y se le dejare a su arbitrio la duración y tiempo del contrato.

La reforma a que se refiere el párrafo anterior, no se debió a que se repugnara a los principios sociales de justicia, que se declarara obligado al arrendador por un tiempo que no constase que hubiera querido obligarse, sino a la presión de carácter

político que siempre ejerce la clase poseedora sobre cualquier legislador para que este dicte normas que los protejan.

Mateos Alarcón establece que "sabiendo que su silencio (de los arrendadores), sobre este punto tan importante debia producir para ellos la obligación de continuar el arrendamiento durante aquél plazo, está fuera de duda que con su conducta manifiestan claramente su voluntad de someterse a las prescripciones de la ley y, en consecuencia, que no es cierto, que no conste que hayan tenido voluntad de obligarse". (12)

Como el Código Civil de 1870 dejaba en libertad a los contratantes para que señalaran a su arbitrio el tiempo de duración del arrendamiento que creyeran conveniente a sus intereses, y de esto se dice que hacian maña los propietarios para hacer verdaderas enajenaciones disfrazadas de arrendamientos a largo plazo para no pagar los impuestos, el Código Civil de 1884 estableció como plazo máximo permitido para la duración de los arrendamientos, el término de veinte años.

Con la modificación introducida por el Código Civil de 1884, se dejó bien claro que el arrendamiento debia de ser un contrato temporal por antonomasia, que no debia confundirse con otras

(12) MATEOS ALARCON, MANUEL, op cit., pag. 383.

fundaciones perpetuas contrarias al interés público.

La reconducción o prórroga tácita del arrendamiento fue aceptada por el Código Civil de 1884 solamente en los arrendamientos rústicos, tanto por los de plazo determinado como por los que debían terminar por disposición de la ley.

El artículo 3004 decía lo siguiente: "si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

Y quizás, para evitar que acogiéndose a una interpretación analógica, el arrendatario urbano pudiera exigir la reconducción, el artículo 3005 establecía: "si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato, con arreglo a lo que pagaba".

Es importante destacar que en el Código Civil de 1884 no se establece en favor del arrendatario el derecho de preferencia para un nuevo arrendamiento, toda vez que se faculta a las partes para fijar libremente el término del contrato.

Tampoco se establece en favor del arrendatario el derecho del tanto para el caso de que el arrendador quiera vender el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere al modo de terminar el arrendamiento, en el artículo 3002 se establecen los siguientes supuestos:

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.

En el Código Civil de 1884 se establece que las partes pueden fijar libremente el tiempo que durará el arrendamiento, sin embargo, para los casos de arrendamiento por tiempo indeterminado se establecen reglas especiales.

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

Tratándose de arrendamiento de predio urbano, hecha la notificación mencionada en el artículo antes indicado, el arrendatario estaba obligado a poner cédulas y a enseñar el interior de la casa a los que pretendan verlo.

Por lo que se refiere a los arrendamientos de predio rústico por tiempo indeterminado, hecha la notificación mencionada en el artículo 3032 del Código Civil de 1884, el arrendatario debía permitir a su sucesor o dueño del predio en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que el arrendatario no pueda verificar nueva siembra, así como permitir el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales; salvo convenio en contrario.

En resumen de cuanto se ha dicho del contrato de arrendamiento en este apartado, puede decirse que dicho contrato evolucionó con la creación de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, ya que estos cuerpos legales procuraron independizarlo en muchos aspectos de la influencia occidental del Derecho Romano, para hacer una figura menos compleja y más flexible.

C.- OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS AL ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884

En este primer Código Civil de formación genuinamente mexicana, es decir, el Código Civil de 1870, el capítulo que se dedicó al arrendamiento está necesariamente inspirado en la legislación romana hispana, cuya influencia es decisiva en la legislación de todos los pueblos latinos, sin descartar ni considerar ajenas otras influencias a nuestro Derecho, como lo es, indudablemente la influencia de la legislación francesa.

Se observa en el Título que el Código de 1870 destinó al arrendamiento, su subdivisión en cinco capítulos que a continuación se mencionan:

- I.- Disposiciones generales.
- II.- De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.
- III.- Del modo de terminar el arrendamiento.
- IV.- Disposiciones especiales respecto de arrendamientos por tiempo indeterminado.
- V.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

En el Código Civil de 1884 no hizo modificación alguna en la enumeración de las materias que conforman el Título

correspondiente del arrendamiento, y su articulado corresponde casi exactamente al de 1870, con las salvedades siguientes:

Mientras que en artículo 1079 del Código Civil de 1870 se exigía que el arrendamiento se otorgara por escrito cuando la renta pasara de \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.), anuales; en su correlativo artículo 2947 del Código de 1884 se estableció que debía otorgarse por escrito cuando la renta pasase de \$ 100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).

El Código de 1870 señaló como plazo para pagar la renta, tratándose de predios rústicos, el de tercios anuales, a falta de convenio expreso. El Código de 1884 amplió ese plazo a seis meses, según su artículo 2962, por encontrarse más ajustado a la costumbre tal forma de pago.

En el artículo 3128 del Código de 1870 al referirse a predios rústicos, señalaba obligaciones para el arrendatario en el último año agrícola, como permitir al sucesor o al dueño la limpia de las tierras desocupadas y el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año agrícola. Este precepto pasó íntegramente al Código de 1884 en el artículo 2996, con la sola salvedad de que se suprimió la palabra agrícola repetida dos veces por el Código de 1870, por lo que el precepto

que se explica se interpreta en el sentido de que ya no se refiere al año agrícola, sino al natural.

En el artículo 3136 del Código Civil de 1870, se previno que si el arrendatario, después de terminado el contrato, sin oposición, continuaba en el uso o goce del predio rústico, se entendería renovado el contrato por otro año labrador y, en su correlativo artículo correlativo 3004 del Código de 1884 se suprimió la palabra labrador, entendiéndose prorrogado el contrato simplemente por otro año más, de donde se deduce que el legislador se refirió al año natural y no al labrador.

Los artículos 3137 y 3138 del Código Civil de 1870 fueron suprimidos. El primero definía lo que era el año labrador y se prestaba a muchas confusiones en cuanto a la relación jurídica entre arrendador y arrendatario; y el segundo artículo se refería a la forma de decidir mediante peritos las diferencias que se suscitaban cuando se tenía como base en el arrendamiento el año labrador, cuyo espacio de tiempo variaba según las circunstancias del terreno y las condiciones especiales de la siembra.

A lo arbitrario del año labrador, se opuso la norma del año natural.

El artículo 3160 del Código de 1870 que se refería a la indemnización por transmisión de la propiedad de la cosa o bien

arrendado a causa de utilidad pública, determinaba que esa indemnización se haría conforme a la ley constitucional. El Código de 1884, hizo la modificación de que, en vez de decir ley constitucional, se anotara que la indemnización se haría conforme a la ley respectiva, término que se encontró más apropiado.

Los artículos 3163 a 3165 del Código de 1870 establecían lo que debe observarse cuando se transmite el bien arrendado por ejecución judicial, contenían la disposición de que si era urbano y faltaba para la terminación del arrendamiento un año o más, ese plazo se redujera a un semestre a partir de remate, respetándose el contrato, si el tiempo era menor, y si era rústico no podía ser despedido el arrendatario sino hasta el término del año labrador, que estuviera pendiente en el tiempo del adjudicación.

Estas reglas, en el Código de 1884 quedaron establecidas en el artículo 3029, adoptándose el principio general de respetar los derechos del arrendatario, salvo el caso de que el contrato de arrendamiento se hubiera celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro, ya que entonces el arrendatario podía ser despedido. Prácticamente se adoptó una regla general para las ventas extrajudiciales y para los remates, prevaleciendo en sus términos los contratos, aunque se fijaran en las fracciones I, II y III del artículo mencionado las rentas que fueran pagadas las

rentas y no se perjudicara al arrendatario si había adelanto de rentas al primer dueño.

El artículo 3166 del Código de 1870 se relaciona con el artículo 3030 de Código de 1884, remitiendo a las disposiciones que regulan la forma de terminar el contrato de arrendamiento de predios rústicos, haciéndose ciertas concesiones de uso y goce al arrendatario sucesor o al dueño y ciertas concesiones de retención del bien al arrendatario, no obstante que se hubiere verificado la expiración del plazo o que ya se hubiese concluido, respectivamente. Estas disposiciones pasaron íntegramente al Código de 1884, suprimiéndose la expresión de año agrícola y quedando únicamente año.

El Código Civil de 1870, en los artículos 3168 y 3169 establecían que los arrendamientos de predios rústicos o urbanos no celebrados por tiempo determinado, durarían tres años obligatorios solamente para el arrendador. En el Código Civil de 1884 y su correlativo artículo que era el 3032, cambió el sistema totalmente, estableciendo que los arrendamientos a tiempo indeterminado concluirían a voluntad de cualesquiera de las partes, previa notificación judicial hecha con dos meses de anticipación si se trata de predios urbanos y de un año si se trata de predios rústicos.

En el artículo 3170 del Código de 1870 se relaciona con el plazo de tres años obligatorios para el arrendador, tratándose de predios urbanos, señalando para el inquilino la obligación de que una vez terminado el contrato se le concedían 30 (treinta), días para que procediere a la desocupación y entrega del inmueble, durante los cuales estaba obligado a poner cédulas y mostrar el interior de la casa. Esta disposición debía modificarse necesariamente con el cambio de sistema, en cuanto a que esa obligación de fijar las cédulas y mostrar la casa durante 30 (treinta), días, se contaría a partir del momento de que surtiese efectos la notificación.

Los artículos 3171 a 3173 del Código de 1870, con referencia a los tres años forzosos para el arrendador, imponía la obligación al arrendatario de ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato, antes de levantar la cosecha del tercer año, concediéndole el derecho de que en el caso de no prorrogarlo solamente disfrutaría del plazo para recolectar los frutos, sin poder reclamar la indemnización de gastos causados en virtud de la nueva siembra. Concedían también al arrendatario de fincas rústicas por tiempo indeterminado que, dentro de los dos primeros años y antes de terminar el año agrícola, con un aviso al arrendador dado con sesenta días de anticipación, dejara de continuar con el arrendamiento y quedando obligado a sostener el contrato durante el año agrícola siguiente si no daba el aviso.

Además, no operando novación y continuando en el uso del predio el arrendatario, el contrato se prorrogaba por un año agrícola.

Estos preceptos legales se suprimieron en el Código Civil de 1884 porque se consideró que el supuesto ya estaba previsto en los artículos 3032 y 3033 de dicho ordenamiento legal.

11.2.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL DE 1928 Y SUS DISPOSICIONES ORIGINALES.

En la evolución jurídica de México, puede marcarse una línea divisoria entre el sistema liberal, adoptado desde la Independencia, de notoria influencia francesa, que tendría sus monumentos jurídicos en la Constitución Mexicana de 5 de febrero de 1857 y en los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

Y por otra parte el sistema socialista, impulsado por la Revolución Mexicana iniciada en 1910 y alcanza su expresión jurídica de trascendencia universal en la Constitución hoy vigente de 5 de febrero de 1917 y en las leyes que de ella resultaron como el Código Civil de 1928, en el cual se refleja la

tendencia del intervencionismo estatal, al delimitar el dogma de la autonomía de la voluntad por normas de solidaridad social.

El Código Civil de 1928 vino a llevar al derecho civil las orientaciones sociales de la Constitución de 1917. Sin embargo, no puede caracterizarse en su conjunto al Código Civil de 1928 como un Código socialista.

Las influencias en el Código Civil de 1928 son diversas, desde luego, básicamente se elaboró con base el Código Civil de 1884, al que hubo que transformar en su tendencia liberal.

El legislador de 1928 se inclinó por una socialización en algunas de las normas, particularmente al tratar de la propiedad, la responsabilidad y determinados contratos como el arrendamiento.

Sin embargo, en cuanto a las reglas generales del contrato se sigue la tendencia liberal de los códigos precedentes.

En el Código Civil de 1928 la autonomía de la voluntad de las partes se ve limitada por las leyes imperativas, las cuestiones de orden público y las buenas costumbres que necesariamente deben observarse.

En materia de arrendamiento, en el Código Civil de 1928, se ve reflejada la tendencia social, así como el predominio del dirigismo contractual sobre la autonomía de la voluntad toda vez que se establece un plazo máximo de duración al contrato de arrendamiento, también se establece el derecho de preferencia para el arrendatario sobre otro interesado para un nuevo arrendamiento y el derecho del tanto también para el arrendatario si el propietario quiere vender la finca arrendada.

Asimismo, otra disposición del Código Civil de 1928 en donde se ve reflejada la influencia del dirigismo contractual sobre la autonomía de la voluntad es donde se establece en favor del arrendatario el derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento por un año más, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas.

Entre la variedad de fuentes del Código Civil de 1928, "el Código Civil de 1884 y la Ley sobre Relaciones Familiares de 1917, representan la proporción principal, aquel con algo más de 2000 artículos, y esta con unos 435.

Si se considera que la mayoría de los artículos del Código en vigor provienen del Código de 1884, y que algunos de los clasificados como "nuevos" reconocen el mismo origen, resulta que el Código anterior subsiste en el actual (integrado por 3044

artículos), más de las dos terceras partes de este". (13)

Como se sabe, salvo algunas modificaciones, el Código Civil de 1884 es una reproducción casi literal del Código Civil de 1870.

De acuerdo con Rodolfo Batiza "las disposiciones del Código de 1884 citadas como antecedente de las del Código en vigor, identifican la fuente directa o inmediata, pero no revelan la fuente auténtica, la fuente original. En otros términos, la mayor parte de los artículos del Código de 1928 derivan del Código de 1870, recibidos a través del de 1884". (14)

En este capítulo hablaré del contrato de arrendamiento en el Código Civil de 1928, es decir, el Código que actualmente está en vigor, antes de las reformas del 7 de febrero de 1985 y del 14 de julio de 1993.

En la Exposición de Motivos del Proyecto de la Comisión Redactora del Código Civil de 1928 se estableció que el contrato de arrendamiento se modificaba profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.

(13) BATIZA, Rodolfo, Las Fuentes del Código Civil de 1928, primera edición, Editorial Porrúa, México, 1979, pág. 13.

(14) *Ibidem*.

Entre las reformas introducidas por el Proyecto del Código Civil de 1928 es importante destacar las siguientes:

La que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que el inquilino contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

"Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retarde en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijados por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora, podrá hacerlas por cuenta del arrendador. En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla". (15)

(15) GARCIA TELLEZ, Ignacio, Motivos, colaboración y concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano, segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1965, pág. 110.

Se declara de utilidad pública la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de sesenta y cinco pesos en la Ciudad de México, de cuarenta y cinco pesos en el resto del Distrito Federal y de veinticinco pesos en los Territorios Federales. En consecuencia, podrá hacerse conforme a la ley respectiva, la expropiación de terrenos adecuados para construcción de esas casas, en los que no haya construcciones, y aunque las haya si no son habitables por ruinosas o insalubres.

La renta de las casas de que se trata no puede exceder de diez por ciento anual sobre su valor fiscal, en la Ciudad de México; del ocho por ciento anual en el resto del Distrito Federal y del seis por ciento en los Territorios Federales.

La anterior disposición introducida en el Proyecto de Código Civil se entiende en función de que uno de los grandes problemas de nuestro país, y especialmente en el Distrito Federal, es la falta de vivienda.

A pesar de que nuestra Constitución consagra como garantía individual, en su artículo cuarto, el que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, y que para lograr tal objetivo la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, es notorio que no se ha logrado tal propósito.

El propietario de un predio rustico debe utilizarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, a quien ofrezca beneficiarlo y reúna las condiciones necesarias de solvencia y honorabilidad.

La renta, en caso de que no puedan ponerse de acuerdo los contratantes, será la que fije un perito nombrado por cada parte, o un tercero, nombrado por los peritos, en caso de discordia.

El arrendatario de un predio rustico no tendrá derecho a que se le rebaje la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí tendrá ese derecho en caso de pérdida de los frutos por casos fortuitos extraordinarios, tales como incendio, guerra, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el importe del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Entre las reformas introducidas al contrato de arrendamiento en la Revisión del Proyecto del Código Civil de 1928 para quedar definitivamente integradas al texto del nuevo Código es necesario citar las siguientes:

Se hizo más precisa la definición del contrato de arrendamiento al ordenarse el uso o goce de la cosa arrendada debe ser temporal.

Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.

El artículo 3068 del Código Civil de 1884 establecía al respecto que "se llama arrendamiento el contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

Artículo 3077 del ordenamiento antes mencionado: "El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley".

En cambio, en el Código Civil de 1928, en el artículo 2398 se establece que "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.

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".

Se modificó el artículo que concedía derecho al arrendatario para retener de la renta el costo probable, fijado por peritos, de las reparaciones urgentes que el arrendador se negare a hacer en la finca arrendada.

"Este artículo fue modificado porque se creyó peligroso por los abusos a que se prestaba, y en lugar del derecho que concedía, se creó un procedimiento judicial sencillo y breve, mediante el cual el arrendatario puede obligar al arrendador a que haga las reparaciones de que se trata". (16)

Se modificó las disposición relativa al pago que debe hacer el arrendador de las mejoras introducidas por el arrendatario, estableciendo que está obligado a pagarlas si, en el contrato o posteriormente, autorizó al arrendatario para hacerlas y se obligó a pagarlas; si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato, y cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al

arrendatario para que hiciere mejoras, y antes de que transcurriera el tiempo necesario para que este quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por cumplido el arrendamiento.

Se variaron los artículos 2419 y 2420 del Proyecto y en su lugar se dispuso (arts. 2448 y 2449 del Código), que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario y que cuando el arrendador no haga la obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica, es responsable de todos los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Se modificó el artículo que concedía al arrendatario el derecho de constituir un depósito de dinero equivalente a dos meses de renta, cuando no podía dar fiador, "porque creyó que ese artículo no produciría efectos prácticos, y en su lugar se puso el artículo 2450 que prohíbe al propietario rehuse como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para serlo, y que si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta". (17)

(17) Ob cit., pág. 111

En opinión de Ignacio García Tellez, de esta manera se procuró favorecer a las clases humildes que son las que principalmente encuentran dificultades para dar fiadores y, además, como al tratar de la fianza se dispuso (artículo 2802), que el obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantice, sin que sea necesario que esos bienes sean raíces, fuera del caso de que se trate de fiadores legales o judiciales que garanticen una obligación cuya cuantía exceda de mil pesos, ya no se dificultará tanto encontrar fiadores, y los dueños de cosas prescindirán de sus injustas pretensiones al exigir fiadores que sean comerciantes establecidos o que tengan cuantiosos bienes raíces.

La mayor parte de los preceptos legales que sobre la materia, es decir, el arrendamiento, contiene el Código Civil vigente, corresponden en su redacción, casi con exactitud, a los contenidos en el Código Civil de 1884, aunque es necesario hacer un comentario con respecto a ciertas disposiciones que cambian o constituyen verdaderas innovaciones legales.

Tales disposiciones legales son las siguientes:

El artículo 2398 correspondiente al 3068 y 3077 del anterior Código, contiene una innovación en el sentido de que señala un

plazo máximo de diez años para la duración del arrendamiento, tratándose de fincas que sean destinadas para la habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al giro industrial.

De esta disposición ya expliqué al hablar del Proyecto del Código Civil de 1928.

El artículo 2400 sigue la regla de que son arrendables todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, pero agrega que tampoco pueden arrendarse los bienes cuyo arrendamiento está prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

El artículo 2407, hizo la modificación de que debía otorgarse en escritura pública el arrendamiento de predio rústico cuando el monto de la renta pasara de cinco mil pesos anuales, en cambio, el Código de 1884 fijaba la cantidad en mil pesos anuales.

El artículo 2411 en relación con su correlativo 3081 del Código anterior al vigente y que se refiere al arrendamiento de bienes públicos, contiene la adición de que a falta de disposiciones administrativas, se regirá por las del Código Civil para el Distrito Federal.

Los artículos 2423 y 2424 constituyen innovaciones; el primero determina en que casos el arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario, y el segundo especifica que aunque el contrato estipule que las mejoras quedan en beneficio de la cosa materia del arrendamiento, si son útiles y el arrendador obtiene la rescisión del contrato o autorizó tales mejoras y anticipadamente da por concluido el mismo, no obstante la convención de que con las mejoras se beneficie la cosa arrendada, deberán también pagarse por el arrendador.

El artículo 2431 se adiciona en el sentido de que el arrendatario tiene un plazo de dos meses para que pueda promover la rescisión del contrato, en apoyo de algún impedimento para continuar en el uso total de la cosa, proveniente de caso fortuito o fuerza mayor.

El artículo 2432 refuerza la disposición mediante la adición de que las partes pueden optar por la rescisión del contrato o por la reducción del monto de la renta, si el impedimento para el uso es parcial y dura más de dos meses.

El artículo 2433 contiene otra innovación, al establecer que lo dispuesto en los dos artículos que le preceden no es renunciabile, en tanto que en el artículo 3103 del Código de 1884 señalaba que

lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

El artículo 2440 constituye otra novedad, previendo el supuesto de que al establecerse una industria peligrosa en la finca arrendada, el arrendatario tiene la obligación de asegurar la finca contra el riesgo probable originable por la peligrosidad.

Esta disposición carece de sanción, ya que debería señalar la ley pena que se haría merecedor el inquilino que no asegure el inmueble contra el riesgo materia de la actividad que desempeñe, como la rescisión y una indemnización.

Otra novedad se establece en el artículo 2444 que impone la obligación al arrendatario de efectuar las reparaciones por los deterioros de poca importancia causados por los ocupantes del inmueble locativo.

También el artículo 2447 contiene una innovación, por cierto muy interesante, ya que concede al arrendatario el beneficio de que cuando han transcurrido más de cinco años y ha realizado mejoras considerables en la localidad y además se encuentra al corriente en el pago de todas y cada una de las rentas, se le prefiera sobre cualquier otro interesado y que goce del derecho del tanto en caso de venta de la finca arrendada.

El derecho de preferencia y el derecho del tanto que goza el arrendatario son temas que han ocasionado mucha controversia sobre su verdadera naturaleza jurídica. Son temas muy debatidos que han sido objeto de transformaciones en posteriores reformas al Código Civil vigente.

Siguió creando nuevas situaciones jurídicas el Código Civil de 1928 en los artículos 2450 y 2451, en el primero prohibiendo al propietario que rehuse como fiador a quien reúna los requisitos legales para ello y dejando a voluntad de inquilino si las rentas no exceden de veinticinco pesos mensuales, dar fianza o sustituirla por el depósito de un mes de renta; y el segundo artículo mencionado, declara irrenunciable anticipadamente el derecho a pedir indemnización que se concede al inquilino si la finca no reúne las condiciones de salubridad, según lo dispuesto por el artículo 2449.

También se habló de lo anterior en el Proyecto y su posterior Revisión del Código Civil de 1928. Las anteriores disposiciones actualmente se encuentran derogadas.

En el artículo 2454 se unificó el criterio en el sentido de que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos, sin importar que el predio arrendado sea urbano o rústico.

El artículo 2455, como ya se dijo anteriormente, es un precepto casi copiado del Código Civil Español, y solamente agregó que el precio del arrendamiento en aquellos casos fortuitos extraordinarios se rebajaría proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas y que las disposiciones que contiene no son renunciables, siendo discordante con el artículo 2973 del Código de 1884, que precisamente mandaba lo contrario, es decir, le negaba en todo caso al arrendatario rústico el beneficio de exigir disminución en la renta por pérdida de los frutos de la finca.

También se habló de este tema al hacer referencia al Proyecto del Código Civil de 1928.

En cuanto al artículo 2468, el legislador le ha dado un alcance mucho mayor del que tenía el artículo 3056 del Código de 1884, ya que este último se refería únicamente a la pérdida o deterioro del animal que se presume en posesión del arrendatario, y el precepto vigente se refiere en términos generales a la pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

El artículo 2483, en estrecha vinculación con el artículo 3002 del Código de 1884, además de las causas de terminación del

contrato de arrendamiento señaladas en este último, añade las siguientes: que se haya concluido el plazo fijado por la ley, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada., por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El artículo 2485 es una innovación muy importante porque establece la prórroga al contrato de arrendamiento. Señala que 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 aumentar la renta el arrendador hasta un diez por ciento de la anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata ha sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Esa obligación de prórroga no rige para los propietarios que al vencerse el contrato quieran habitar su casa o cultivar su finca. En mi opinión, no basta la simple manifestación de querer habitar la casa o cultivar la finca, sino acreditarlo fehacientemente.

Este tema también ha sido muy debatido y objeto de innumerables litigios. El arrendador no está de acuerdo con el derecho de prórroga.

Como puede verse, el Código Civil de 1928 constituyó un avance muy significativo ya que aportó verdaderas innovaciones y principios normativos al contrato de arrendamiento y a la relación inquilinaria.

II.3.- DECRETOS SOBRE PRORROGA DE ARRENDAMIENTOS Y CONGELACION DE RENTAS.

Los decretos sobre prórroga de arrendamientos y congelación de rentas son las disposiciones que mas claramente comprueban la tendencia del intervencionismo estatal en la esfera de la libertad de los particulares.

No cabe duda que los decretos sobre prórroga de arrendamientos y congelación de rentas resultaron mucho más radicales en su afectación del contrato y de las partes contratantes y, por lo tanto, de la autonomía de la voluntad.

La prórroga por mandato estatal afecta la posibilidad de fijar modalidades al contrato, en cuanto desvirtúa el acuerdo previo y deja al capricho de la parte que estima más débil, el cumplimiento en sus términos del pacto, o su extensión indefinida. Con ella la voluntad inicial que dio origen al contrato deja de tener vigencia.

La prórroga forzosa destruye totalmente la voluntad al grado de que elimina al consentimiento y deja al alcance de una de las partes lo que no podía realizar sin el consentimiento de la otra.

Es claro que con los decretos sobre prórroga de arrendamientos y congelación de rentas predomina el dirigismo contractual sobre el principio de la autonomía de la voluntad.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento cuando el contrato se prorroga, pudiendo ser esta prórroga convencional o legal.

La prórroga legal del contrato de arrendamiento existe en este caso, cuando determinados contratos de arrendamiento que se encontraban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamientos de 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

Entre las disposiciones jurídicas dictadas en torno a la vivienda y que han generado el problema habitacional, principalmente en la vivienda destinada al arrendamiento, se pueden señalar los Decretos que prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en

el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, expedidos en los años de 1942 a 1945, cuyo propósito era evitar la especulación inmobiliaria durante la Segunda Guerra Mundial. Atendiendo a diversos aspectos sociales, económicos y políticos, estos decretos fueron prorrogados por el Congreso de la Unión en el período de 1946 a 1948.

Por lo tanto, la prórroga legal por tiempo indefinido y por ministerio de ley tuvo su origen en diversos decretos expedidos por el Ejecutivo Federal en suspensión de garantías durante la Segunda Guerra Mundial y en los años inmediatos posteriores a la misma.

Fueron seis en total los Decretos expedidos, tres expedidos por el Presidente de la Republica en ejercicio de sus facultades extraordinarias, y otros tres Decretos posteriores expedidos ya por el Congreso de la Unión, una vez terminada la guerra.

Los tres Decretos presidenciales fueron los siguientes:

1.- Decreto de 10 de julio de 1942.

En virtud de este Decreto, se congelaron únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes en esa época para casas o locales destinados a habitación,

equiparando las necesidades de alimento a las de habitación o vivienda.

2.- Decreto de 24 de septiembre de 1943.

Este Decreto continuó con la congelación de rentas, Este expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por todo el tiempo de la duración de la guerra. También impuso multas a los infractores del decreto. Declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas y suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil.

Modificó el artículo 2483, fracción segunda del Código Civil de 1928 para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminado por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos al presente Decreto.

3.- Decreto de 5 de enero de 1945.

Adicionó el Decreto anterior para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la Segunda Guerra Mundial, por Decreto del Congreso de la Unión del 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de

suspensión de garantías, pero por el Decreto del mismo Congreso de la Unión del 28 de diciembre de 1945 se prorrogó la vigencia de los tres Decretos anteriores, relativos a la congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinados a habitación o destinados de hecho, a la venta de ciertos artículos de primera necesidad.

Posteriormente, vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión que a continuación se explican:

1.- Decreto de 8 de febrero de 1946.

En virtud de este Decreto, se prorrogaron los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio. Impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres.

El presente Decreto declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

2.- Decreto de 30 de diciembre de 1947.

Repitió las disposiciones del Decreto anterior, pero con una importante modificación que consistió en restringir su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.).

3.- Decreto de 24 de diciembre de 1948.

Se considera que es el Decreto con mayor importancia.

Este Decreto, en su exposición de motivos, prometió a la mayor brevedad posible la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos.

Según el criterio de Sánchez Medal, lo anterior se hizo en forma desatinada hasta el año de 1985, mediante la proliferación de varios subartículos 2448 del Código Civil.

Este Decreto conservó en lo general las disposiciones del decreto anterior pero con estas importantes modificaciones:

a) Amplió injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercios e industrias, sin restricción alguna en lo que se refiere al monto de las rentas, ya que el tope de \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.), del Decreto anterior solo se conservó para las casas o locales destinados a habitación.

b) Exceptuó de la aplicación del decreto a las casas o locales que el propietario necesitara para habitar o establecer un comercio o industria de su propiedad, pero a condición de que satisfaga los siguientes tres requisitos:

1.- Que se notifique previamente al inquilino con tres o seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o comercio o industria.

2.- Que se garantice primero y se pague después oportunamente al mismo inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta, si es localidad para habitación, o por el importe del traspaso, de las indemnizaciones a los trabajadores y del valor del crédito mercantil, si es localidad para comercio o industria.

3.- Que se compruebe la necesidad y no solo se externe un propósito o un deseo de habitar o de ocupar con un propio negocio la localidad arrendada, en lo cual difiere de la situación que se presenta en el caso de la prórroga legal de un año que solo exige esto último.

c) Reglamentó las causas de rescisión: hizo más difíciles algunas causas, pues exigió para la rescisión por falta de pago de rentas, que estas fueran no menos de tres.

Repitió simplemente otras causas de rescisión ya existentes, como el subarriendo o el traspaso sin permiso expreso del arrendador y el cambio de destino de la localidad arrendada, también sin permiso expreso del arrendador, si bien en el Código Civil de

1928, en el artículo 2480, solo se exige el permiso del arrendador sin requerir que tal permiso sea expreso.

También este Decreto estableció expresamente otras causas de rescisión, tales como la realización de obras que alteraran o variaran sustancialmente la forma de la localidad arrendada y, el hecho de que el arrendatario, sus familiares, dependientes o subarrendatarios causaran daños al inmueble que no fueran consecuencia del uso normal.

Creó también, el presente Decreto, nuevas causas de terminación del arrendamiento, como la solicitud de la mayoría de los inquilinos de un inmueble, fundada en causa justificada para que el arrendador rescindiera el contrato a otros de los inquilinos del mismo inmueble; el hecho de que la finca se encontrara en estado ruinoso y ameritara su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

También era causa de terminación del contrato de arrendamiento el hecho de que las condiciones sanitarias de la finca arrendada exigieran su desocupación, siendo estas dos últimas causas, más bien motivos para que en otras condiciones pudieran obligar al arrendador a realizar obras y no a exigir del arrendatario la rescisión del contrato, lo que revela que en los contratos congelados no existe la obligación a cargo del arrendador de

hacer reparaciones, sino que estas debe hacerlas el arrendatario si quiere continuar con el arrendamiento.

Además, el Decreto declara nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato en contravención de las anteriores disposiciones.

Este mismo Decreto fue modificado por la Ley del 30 de noviembre de 1951, que excluyó de la congelación, los arrendamientos de cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos.

Por ser el decreto de prórroga de arrendamientos y congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948 el más importante, considero que es necesario transcribirlo para tener un conocimiento más amplio de su contenido.

Decreto de 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1948, que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casa o locales que se citan.

Artículo 1: "Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él".
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- c) Los ocupados por talleres.
- d) Los destinados a comercios o industrias".

Artículo 2: "No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I.- A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.).

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito".

Artículo 3: "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorroguen por la presente ley, y que no

hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podran serlo en los siguientes términos:

a) De más de \$ 100.00 (cien pesos 00/100 M.N.), A \$ 200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.), hasta un 10% (diez por ciento).

b) De más de \$ 200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.), a \$ 300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.), hasta en un 15 (quince por ciento).

Las rentas que no excedan de \$ 100.00 (cien pesos 00/100 M.N.), no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, con rentas congeladas".

Artículo 4: "La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato, y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7 de esta ley".

Artículo 5: "En los casos previstos en el inciso 11 del artículo 2, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación.

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los gastos que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que este goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo".

Artículo 6: "Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso II del artículo 2, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5".

Artículo 7: "Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren sustancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

Artículo 8: "La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna".

Artículo 9: "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, en contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

El presente Decreto empezará a regir desde el 1 de enero de 1949.

La vigencia de este último Decreto de 1948, resulta según la opinión de Sánchez Meda, notoriamente injusta e inconveniente.

Injusta "porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se encuentran inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y, además, los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha. No es el mero factor tiempo un elemento de justificación para un trato tan desigual en perjuicio de propietarios en el segundo caso.

Más injusto todavía resulta el Decreto en cuestión si se considera la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de locales destinados a comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a arrendadores y arrendatarios de locales destinados también a comercio o a industria que contrataron después de ese año de 1948, pues los anteriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios), o un perjuicio (los arrendadores), que no reciben los que contrataron después del mencionado año". (18)

(18) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, undécima edición, Editorial Porrúa, México, 1991, pp. 263-264.

Afirma Sánchez Medal que es asimismo inconveniente y antisocial el decreto de 1948, "pues los edificios y vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios, y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos". (19)

Por otra parte, ese mismo abandono ha provocado una verdadera decadencia y destrucción de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro y en antiguas colonias para clase media o para clase humilde.

En la opinión de Rojina Villegas, el Decreto de 24 de diciembre de 1948, "vino a derogar los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que fueren contrarios al presente Decreto, y además, los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1 de este Decreto, se tuvieron que sobreseer, independientemente del estado en que se encontraban". (20)

(19) Ob cit., pág. 264.

(20) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo sexto, volumen I, Editorial Porrúa, México, 1985, pág. 652.

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

79-

A.- TESIS JURISPRUDENCIALES RESPECTO A LOS ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Son muy numerosas las tesis de jurisprudencia definida sustentadas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en lo referente a los arrendamientos congelados por el citado decreto. A continuación se transcriben las tesis más importantes:

a) Arrendamiento, rescisión de los contratos prorrogados por el decreto de 24 de diciembre de 1948, por falta de pago de más de tres mensualidades. "La acción rescisoria por falta de pago de las rentas, en la forma y plazos convenidos, no prospera legalmente, tratándose de contratos de arrendamiento regidos por el invocado decreto, sino cuando se funda en falta de pago de tres o más mensualidades". (Amp. Dir. 2057/959, Bertha Araude Lanzagorta, 4 de agosto de 1960, 5 votos, sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XXXVIII, pág. 53, arrendamiento.

Precedentes, vol. II, cuarta parte, pág. 32, Vol. V, cuarta parte, pág. 26, Vol. XIII, cuarta parte, pág. 90, Vol. XXI, cuarta parte, pág. 29, Vol. XXXIII, cuarta parte, pág. 82).

b) Arrendamiento, nulidad establecida por el artículo 9 del decreto de 30 de diciembre de 1948.- "Cualquier pacto en virtud

del cual se modificare el término de duración o el importe de las rentas de algún contrato que por la fecha de su celebración estuviere regido por el citado decreto, tendrá que considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no puede convalidarse por la voluntad de las partes". (Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XIII, Carmen Villar de Islas, 5 votos, pág. 131, Vol. XXI, Blanca F. de Fernández, 4 votos, pág. 35, Vol. XXII, Guillermo Freyria, 4 votos, pág. 15, Vol. XXV, Ana María C. Vda. de Chanona, 5 votos, pág. 92, Vol. XXVI, José Hernández Chávez, 5 votos, pág. 46, Vol. XXIX, Lorenzo García Jr., 5 votos, pág. 42)

c) Arrendamiento. Familiares para efectos de la prórroga del contrato de.- "El artículo 1, inciso a), del decreto de 24 de diciembre de 1948 declara prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocupan el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. Dicha prórroga se estableció en beneficio no únicamente del titular del contrato, sino también del grupo social que hacía vida en común, que formaba un hogar y habitaba un mismo techo al entrar en vigor la prórroga". (Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XV, María Nuñez de Quintana, 4 votos, pág. 53, Vol. XX, Enedina G. de Lobato, 5 votos, pág. 22, Vol. XXI, Maria Amezcua de Villazón, 4 votos, pág. 28, Vol. XXV, Balbina Bravo Peña de Semoloni, 4 votos, pág. 65, Vol. XXVIII, José Alonso

Méndez, 4 votos, pág. 83, Vol. XXXV, Federico Sotomayor, 5 votos, pág. 10)

d) Arrendamiento. El decreto de 24 de diciembre de 1948. No es aplicable a los contratos celebrados con posterioridad a la fecha de su promulgación.- "Solamente los contratos celebrados con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve quedaron prorrogados por el decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, atendiendo a que no puede prorrogarse lo que aún no existe, y a que en el decreto el legislador expresa y concretamente, se refirió a los arrendamientos ya existentes, según se desprende tanto del propio ordenamiento como de la exposición de motivos relativa". (Vol. I, D-2435/956, Luis Mendiola, 5 votos, pág. 16, Vol. II, D-4186/954, Lilia López de Zybin, 5 votos, pág. 16, Vol. V, D-1523/957, Agustín Guzmán Ramírez, 4 votos, pág. 12, Vol. VIII, D-145/957, Arnulfo Lara Armenta, 4 votos, pág. 30, Vol. XXXIV, D-7166/958, Asia Usó de Millán, 4 votos, pág. 38. Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XXXVI, pág. 151).

e) Arrendamientos congelados, fraude a la ley.- "Puede cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas

condiciones de congelación y prórroga, aunque estas sean parientes suyas, pero que no habiten con él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, tratándose de descubrir el fraude". (Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XIII, D-4338/57, Agustín San Miguel, 4 votos, pág. 125, Vol. XXI, D-4800/58, Rodolfo Ríos Amora, 5 votos, pág. 95, Vol. XXV, D-4704/958, Ana María C. Vda. de Chanona, pág. 95, Vol. XXXI, D-6435/958, Rosario Reyes Vda. de Alvarez, 5 votos, pág. 21, Vol. XLVI, D-2401/60, María Sigler, 5 votos, pág. 67).

f) Arrendamiento. los consultorios médicos no están protegidos por el decreto de prórroga.- "El artículo 1 del decreto de 24 de diciembre de 1948, debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva, por lo que no será aplicable a caso alguno que no esté expresamente especificado en él. Por tanto, no puede considerarse a los consultorios médicos protegidos por el decreto, por no estar incluidos en este al no ejercerse con ellos una actividad industrial o mercantil". (D-1040/56, Mario del Río, 14 de enero de 1957, sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XIV, D-4919/57, Esteban G. Morales, 5 votos, pág. 65, Vol. XVIII, D-7661/57, Jesús Desachy Ramos, 4 votos, pág. 23, Vol. XLIII, D-956/60, Salvador Mayor Aguilar, 4 votos, pág. 18. Informe de la Presidencia, año 1962, tercera sala, pág. 23, D-7217/59, Abel Escamilla Pérez, 4 votos. En el mismo informe 1962, tercera sala, pág. 27, D-951/61, Joaquín Góngora Alonso, 5 votos).

g) Arrendamiento, el decreto de 24 de diciembre de 1948 es derogatorio de todas las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las de aquél decreto.-

"El decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, prorrogó por ministerio de la ley, sin alteración alguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento, otorgados con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve, y derogó las disposiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opusieron al mismo; pero no rige dicho decreto respecto a los contratos de arrendamiento posteriores". (sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XVII, pág. 19, D-4836/957, Arturo Chon Cuk, 5 votos).

h) Arrendamiento, disposición no derogada por el decreto de congelación de rentas.- "No es exacto que la fracción I del artículo 2428 del Código Civil esté derogada por el decreto sobre prórroga de contratos de arrendamiento de 24 de diciembre de 1948, porque aún cuando en su artículo 3 se usa el término derogación, atento a que el mismo se ocupa de limitados casos de arrendamiento, debe interpretarse que lo que la ley quiso decir es que no procede la aplicación de los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, que se opongan a las disposiciones del aludido decreto, en los contratos de arrendamiento que caen bajo su imperio, conservando los artículos

del Código Civil su plena vigencia para todos aquellos casos de arrendamiento que no son de contratos congelados". (Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XXVII, pág. 42, D-3498/958, Antonio España, 5 votos).

i) Arrendamiento, terminación del, para ocupar el dueño de la finca.- "Para que pueda declararse terminado el contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador, de habitar la casa arrendada, es preciso: a) Que este en su demanda diga cual es la razón de esa necesidad; b) Que mediante las pruebas adecuadas la demuestre; y c) Que la autoridad jurisdiccional la estime justificada para producir la terminación del arrendamiento. Así se desprende de lo que dispone el artículo 2, fracción II del decreto de 24 de diciembre de 1948, pues en caso contrario, a juicio de los tribunales, de la razón aducida, como determinante de la necesidad del arrendador de habitar la casa de su propiedad arrendada, tiene que ser precisada y calificada, según las circunstancias de cada caso concreto". (Sexta época, cuarta parte, tercera sala, Vol. XV, D-5355/56, Joaquín Juriarte Ramírez, 4 votos, página 87, Vol. XIX, D-304/57, Ernestina Escalante Foglia, 5 votos, pág. 48, Vol. XXII, D-3906/958, Manuel M. Escalera, 5 votos, pág. 36, Vol. XLII, D-6789/960, Yolanda Auza de Villamil, 5 votos, pág. 37, Vol. LXII, D-8085/961, Manuel M. Rueda, 4 votos, pág. 85).

j) Arrendamiento, causas de rescisión del. Contradicción entre las tesis de los Tribunales Colegiados del Primer Circuito.-

"Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha modificado su criterio para sostener que el decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, solo establece la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de tres mensualidades según lo dispuesto por el artículo 7, fracción I; pero otorga a la arrendataria el derecho de enervar o extinguir la acción rescisoria exhibiendo el importe de las rentas adeudadas. Aunque el mandato no puede extenderse al caso de adeudos de un mayor número de mensualidades y, si bien en principio, todo contratante está obligado a cumplir estrictamente las obligaciones, el convenio es especial; respecto al arrendatario, el pago de la renta en el monto, plazo y lugar estipulado, sin embargo, la fracción I del artículo 7 del decreto aludido, en relación con lo dispuesto por el artículo 3 transitorio del mismo, derogó el artículo 2489, fracción I del Código Civil para los casos que menciona el artículo primero del decreto. Por lo mismo, los contratos de arrendamiento prorrogados por ministerio de ley, no admiten la aplicación del Código Civil o del Código de Procedimientos Civiles en lo que se opongan a la letra y al espíritu del propio decreto. En vista de lo anterior, la contradicción denunciada respecto a las tesis sostenidas por el Primero y Segundo Tribunales Colegiados del Primer Circuito, debe resolverse en el sentido de que la resolución del Segundo

Tribunal Colegiado del Primer Circuito se ajusta al criterio sustentado por esta Tercera Sala de la Suprema Corte". (Acuerdos 267/957, Francisco Valero Capetillo, 22 de agosto de 1960, 3 votos. Informe del Presidente de la Suprema Corte de Justicia del año mil novecientos sesenta).

Solo por razones políticas o demagógicas se mantuvo en vigor el Decreto de 1948, mismo que en su exposición de motivos anunció que su vigencia sería provisional o transitoria en tanto se expidiera una ley definitiva que regulara las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas.

"El temor de aparecer como protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que vela, ante todo, por los intereses de las mayorías desprovistas de recursos económicos, fueron los móviles políticos para impedir que dejara de regir el Decreto de referencia. Durante el régimen del Presidente Adolfo Ruiz Cortínez, en el año de 1954, intervino el Ejecutivo en forma subrepticia para evitar que la Tercera Sala de la Suprema Corte aprobara un proyecto de fallo que en consonancia con el tope legal establecido para la duración de los arrendamientos destinados a habitación, pretendía se dieran por terminados los contratos de arrendamiento congelados que a esa fecha hubieran ya estado en vigor los diez años de la duración legal máxima.

También en una absurda competencia de demagogia con el Poder Ejecutivo, ha llegado la Suprema Corte de Justicia de la Nación al exceso de considerar imprescriptible por razones de interés público el derecho del arrendatario a repetir del arrendador la diferencia de rentas que hubiera pagado a este, por habersele aumentado el importe de la renta en un contrato congelado". (21)

El fondo del problema inquilinario consiste en una gran escasez de vivienda y en los altos precios de los alquileres de ellas, por lo que la única forma lógica de resolverlo no es otra sino promover la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia de vivienda provoque la baja de los precios de los arrendamientos de ellas.

En la opinión de Sánchez Medal, la única solución viable y efectiva que se tiene "es estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin solo a base de alicientes fiscales pueden lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrían consistir o en exenciones del impuesto sobre la renta a los ingresos por rentas de locales para habitación con rentas de bajo monto y exenciones del respectivo impuesto predial para las viviendas que se construyan

(21) SANCHEZ MEDAL, Ramón, op cit., pág. 264.

y se den en arrendamiento, siempre que tengan rentas hasta determinado precio y un determinado plazo de duración, y para las construcciones ya existentes y que se destinen al arrendamiento para habitación, también con rentas hasta determinado monto y con un cierto plazo de duración, en la inteligencia de que al reducir el Estado su recaudación por este concepto, solo en apariencia resentirá perjuicios el Fisco, toda vez que a la postre se verá beneficiado, en virtud de que ya no tendrá que hacer las altas erogaciones para la construcción de las mencionadas viviendas populares y, además, al reducir el impuesto predial, fomentaría en los inversionistas la construcción y el arrendamiento de localidades para habitación, las que por razón de su número cada vez mayor incrementarían a la larga la recaudación fiscal y compensarían la momentánea y aparente merma de la misma". (22)

La solución del problema inquilinario únicamente se logra multiplicando la construcción de viviendas, a base de estímulos fiscales y de créditos favorables a los particulares, porque, por el contrario, la imposición de cargas y de gravámenes a los arrendadores de casas-habitación solo produce la paralización de esa clase de construcciones y la paulatina desaparición de los arrendamientos para vivienda.

(22) Ob cit., pág. 271.

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO

En este capítulo analizaré la figura del arrendamiento en los sistemas jurídicos de mayor influencia para el Derecho Civil Mexicano como son el derecho italiano, el derecho francés, el derecho español, el derecho alemán y el derecho argentino.

III.1.- DERECHO ITALIANO

En el artículo 1569 del Código Civil Italiano define el arrendamiento de cosas "como un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto que esta se obliga a pagarle".

De acuerdo con esta definición, los elementos del contrato de arrendamiento son el consentimiento, cosa, tiempo determinado y precio. El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa y en el precio.

La cosa puede ser corporal o incorporal, aunque las consumibles por el uso no pueden ser objeto del arrendamiento, a menos que formen parte de un todo.

"La cosa origina en el arrendatario un derecho personal o de crédito. La duración del arriendo es temporal no solo por la propia naturaleza del contrato, sino también en virtud de la ley, que atento al interés público, establece el máximo de tiempo, que en los arrendamientos inmobiliarios es de treinta años, en la inteligencia de que si las partes fijan uno mayor, deberá reducirse a lo en ella previsto; no obstante, tratándose de arrendamientos de casas-habitación y de terrenos incultos, puede estipularse válidamente en relación con los primeros que duren por toda la vida del arrendatario y aún dos años después de la muerte del mismo, y por lo que hace a los segundos, que el arrendamiento dure hasta cien años, si se constituyó dicho arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos. El precio debe ser cierto y determinado y puede consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del arriendo o en otras substancias que no sean producto de ella". (23)

El arrendador, como consecuencia del contrato de arrendamiento, está obligado a entregar la cosa al arrendatario en estado de satisfacer el fin convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para el que fue arrendada. Esto último equivale a que no puede alterar su forma ni hacerle

(23) RUGGIERO, Roberto De, Instituciones de Derecho Civil, México, Vol. II, pág. 459.

modificaciones que cambien su destino durante el arrendamiento.

El arrendador debe hacer a la cosa objeto del contrato las reparaciones necesarias para que pueda seguir destinándose al uso convenido, no así las menores, que corren a cargo del arrendatario conforme a la costumbre. También el arrendador tiene la obligación de garantizar el pacífico goce la cosa por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

A su vez, el arrendatario tiene la obligación de pagar el precio "en una sola vez o en fracciones, según lo convenido; servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiendo en su caso de la pérdida o deterioro. Dentro de los límites fijados, si no existe prohibición expresa, el conductor puede transferir el goce de la cosa a otras personas mediante el subarriendo o la cesión. Al concluir el contrato debe restituir la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió, de acuerdo con la descripción que de la misma se hubiere hecho al celebrarse el contrato, presumiéndose que la recibió en buenas condiciones, si tal descripción se omitió. No responde el arrendatario del perecimiento o deterioro del bien por vetustez o fuerza mayor". (24)

(24) Ob cit., pág. 462.

El arrendamiento puede terminar por incumplimiento de una de las partes que motive a la otra para que pida la resolución del contrato. También termina por perecimiento total de la cosa, en el caso de que el perecimiento sea parcial, el arrendatario tiene la facultad de reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato.

Otra causa de terminación del contrato es el vencimiento del plazo señalado, pero si vencido el término el arrendatario continúa en el uso de la cosa, "sin habersele intimado el despido, opera la tácita reconducción, la que da lugar no a una prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo, en iguales condiciones que el precedente, excepto en lo relativo a la duración, la cual se regula por las normas de los arrendamientos sin término.

Tratándose de cosas, rige el principio de que cada una de las partes puede determinar la cesación del arrendamiento, dando aviso a la otra parte, aunque dicho aviso no puede darse sin observar los términos establecidos por la costumbre local. En el arrendamiento de habitaciones amuebladas, son decisivos en cuanto su duración los periodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler (por años, meses, días), y cuando tal acuerdo falte, se estará a los usos del lugar.

La venta de la cosa no es causa para la terminación del contrato, pues ella obliga al comprador y libera al arrendador, el que se considera subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como en el activo. El fallecimiento de cualesquiera de los contratantes, así como la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente, tampoco son causas para resolver el contrato". (25)

III.2.- DERECHO FRANCES

De acuerdo con Bonnecase, "en el Derecho Francés el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario o locatario la otra persona". (26)

El arrendamiento de cosas, de acuerdo con Bonnecase, pertenece a la categoría de los actos de administración. El arrendamiento puede concertarse por escrito o en forma verbal, y la cosa objeto

(25) Ob cit., pág. 468.

(26) BONNECASE, Julien, Elementos de Derecho Civil, Tomo II, México, pág. 541.

del mismo puede ser mueble o inmueble. Por lo que hace a su duración, tratándose de cosas, si excede de noventa y nueve años el contrato es nulo, pues los tribunales no pueden reducir su plazo. "Cuando las partes guardan silencio respecto al término del arrendamiento, la ley suple este silencio estableciendo el tiempo del arriendo, el que varía según los casos, por ejemplo si se celebró verbalmente, el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales en la localidad, por lo que el contrato propiamente se prolonga hasta el aviso de desocupación". (27)

El arrendador debe entregar el bien arrendado en buen estado y conservarlo de acuerdo con el uso a que está destinado, haciéndole al efecto las reparaciones necesarias, no así las que correspondan al arrendatario. Debe garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aún cuando hubieren sido ignorados por él al celebrarse el contrato y, en su caso, indemnizarlo si por tales motivos le resulta alguna pérdida. El inquilino debe pagar la renta convenida; servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y restituirla al finalizar el arrendamiento. El inquilino puede subarrendar y ceder el arrendamiento a un tercero, si no hay

(27) Ibidem.

cláusula expresa que le prive de modo parcial o total de esa facultad.

Respecto al arrendamiento de bienes urbanos, corren a cargo del arrendatario, entre otras obligaciones, las siguientes: amueblar el bien, de tal suerte que el mobiliario responda del pago de la renta; si no lo hace, puede ser lanzado por el arrendador, a no ser que otorgue a este garantía suficiente a su entera aceptación. Si no existe cláusula en contrario, debe hacer las reparaciones locales, lo mismo que las de conservación, salvo que sean originadas por caso fortuito o fuerza mayor. El alquiler de un cuarto amueblado se conceptúa por un año, si las rentas se pactan por anualidades, excepto que se hubiere fijado por mensualidades o por día. Si el contrato se rescinde por causa imputable al inquilino, este está obligado a pagar el precio del tiempo necesario para el nuevo arrendamiento, a parte de los daños y perjuicios motivados por la rescisión.

El arrendamiento termina, si es por escrito, por vencimiento del plazo estipulado. Vencido el contrato, si el inquilino continúa en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado, rigiéndose sus efectos por las disposiciones de los arrendamientos verbales.

Termina también el arrendamiento por rescisión, la que tiene lugar por pérdida de la cosa o por incumplimiento de una de las partes a lo convenido. El arrendador no puede rescindir el contrato aunque exprese que va a ocupar la cosa para sí mismo, solo que existiera pacto en contrario. La muerte de alguna de las partes no es causa para la terminación del arrendamiento, como tampoco la venta de la cosa, a menos que exista pacto en contrario.

III.3.- DERECHO ESPAÑOL

El contrato de arrendamiento es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo "por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra que se obliga a pagar una merced, renta, retribución o precio. Las dos formas más importantes del contrato de arrendamiento son la de cosas y la de servicios; pero mientras que en el primero es el resultado o el esfuerzo cumplido lo que el arrendador pone a servicio del arrendatario, en el de servicios es un esfuerzo futuro, un hecho o un trabajo prometido". (28)

(28) VALVERDE Y VALVERDE, Calixto, Tratado de Derecho Civil Español, Valladolid, Tomo III, pág. 415.

El Código Civil Español parte de la distinción del arrendamiento de cosas y de servicios, y admite también el de obras.

En el artículo 1542 se establece lo siguiente: "El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios".

El artículo 1543 menciona que "en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado".

A su vez el artículo 1544 dice que "en el arrendamiento de servicios o de obras, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto".

En el arrendamiento de cosas puede tener lugar el arrendamiento de inmuebles rústicos y urbanos y el de cosas muebles y semovientes.

De lo anterior, se derivan los siguientes elementos: consentimiento, cosa, precio y tiempo determinado.

De acuerdo con Valverde "el consentimiento por sí solo perfecciona el contrato de arrendamiento, en la inteligencia de que si las partes acordaron hacerlo en escritura pública, tendrán derecho a que se otorgue en esta forma.

La cosa ha de ser susceptible de aprovechamiento y estar en el comercio; debe ser determinada si no de modo individual, por no ser necesario, al menos si en especie, pues la indeterminación en general es opuesta al arrendamiento. Las cosas que se consumen por el uso no pueden ser objeto de arrendamiento. El precio debe ser cierto, aunque no es necesario que consista en numerario ni que conste en el contrato; es suficiente que se someta a las costumbres del lugar, que se convengan las bases para fijarlo o que se deje su fijación al arbitrio de un tercero.

El tiempo del contrato queda a voluntad de las partes, pues estas pueden libremente señalar su duración. Si nadie expresa la eficacia de estos arrendamientos basados en la libertad de contratación, tampoco puede negarse que en estos contratos no hay tiempo determinado, por cuya razón debe decirse, que lo que quiere significar el Código al decir que sea de tiempo determinado, es que sea temporal y no perpetuo". (29)

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todos sus accesorios; a hacerle durante el arrendamiento las reparaciones necesarias, aunque esta obligación puede eliminarse o modificarse por acuerdo de las partes; no debe

(29) Ob cit., pág. 417.

variar su forma durante el arrendamiento; debe mantener al inquilino en el goce pacífico de la cosa y responder en su caso de la evicción y del saneamiento.

El arrendatario debe pagar el precio o renta; usar de la cosa como un buen padre de familia y destinarla al fin convenido; no debe variar la forma de la cosa, debe hacer del conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que otro hiciere o intentare en la misma, así como las reparaciones que deban de hacerse. Al concluir el arrendamiento, debe devolverla en el estado en que la recibió, a no ser que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Si no hay prohibición expresa en el contrato, el inquilino puede subarrendar o ceder el arrendamiento, aunque esto último se acepta con reservas, ya que en opinión de Valverde "la tendencia que domina en el Código Civil es en el sentido de no desligar por completo al arrendatario de sus obligaciones respecto del arrendador, si se puede ceder el arrendamiento escrito, es porque es un derecho real, pero como el arrendamiento es un derecho personal no puede tener tal condición, por lo mismo que la garantía del contrato está en la confianza que pueden inspirarse

las personas contratantes y por lo tanto, no es lícito substituir una de ellas sin autorización de la otra". (30)

El arrendamiento concluye por el transcurso del tiempo estipulado en el contrato, excepto el caso de tácita reconducción; por pérdida de la cosa arrendada o por rescisión, si alguna de las partes incumple con sus obligaciones; por desahucio; por enajenación de la finca arrendada, pues el comprador tiene el derecho de dar por terminado el arrendamiento, salvo pacto en contrario, y por extinguirse el derecho que tenía el arrendador en la cosa arrendada, lo que puede tener lugar ya sea por evicción, es decir, cuando se le prive de todo o parte de la finca en razón de un derecho anterior al suyo, o en virtud del título en que se apoye su derecho.

Existen disposiciones especiales por lo que se refiere a los arrendamientos de predios urbanos. Por lo que hace a las reparaciones que deben ser de cuenta del propietario, si no hay pacto específico, se estará a las costumbres del lugar; si hay duda, correrán a su cargo. Si no se fijo la duración del arrendamiento, se entenderá hecho por años, por meses, por días, según que el precio se hubiere fijado en esa forma. A los cinco años prescribe la acción para satisfacer el precio del

(30) Ob cit., 419.

arrendamiento de predio rústico o urbano. El arrendatario puede exigir del comprador del bien, que respete el pacto inquilinario, cuando el mismo se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

III.4.- DERECHO ALEMAN

El Código Civil Alemán en su Título Tercero trata del arrendamiento de uso y del de disfrute. El primero se refiere exclusivamente a las cosas y otorga solamente el uso. El segundo se refiere a las cosas o a los derechos y concede, además del uso, el goce de los frutos.

El artículo 1543 del Código Civil mencionado establece que "en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

La obligación del arrendador de conceder el uso o goce de la cosa, se traduce en la entrega de la misma; en conservarla en estado de servir para el fin a que se ha destinado y en mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento.

Objeto del contrato de arrendamiento pueden ser cualquier cosa que esté en el comercio, aún las consumibles, si se conviene que no se destinen al consumo. En cuanto a los derechos que han de entenderse incluidos dentro de la expresión de cosas, el Código en referencia no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. Es admisible que la cosa se especifique solo por su género, y en tal caso se ha de conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones para el uso pactado.

Por lo que se refiere al precio, de acuerdo con Enneccerus "el artículo 1543 exige precio cierto, pero no añade a esta expresión, como el artículo 1545 respecto de la compraventa, en dinero o signo que lo represente. No creemos por tanto, que haya una razón fundamental para sostener que el precio puede consistir en cualquier contraprestación cierta, pero no en un tanto por ciento de los frutos que se obtengan, pues de lo contrario se borraría toda diferencia entre el arrendamiento y la aparcería. Tal nos parece el sentido de la expresión "precio cierto" del artículo 1543". (31)

La duración del arrendamiento puede pactarse por toda la vida del arrendador o del arrendatario.

(31) ENNECCERUS LUDWING Theodor y Martin Wolff Kipp, Derecho de Obligaciones, Tomo II, México, pág. 142.

Para la formación del contrato, no se exige ninguna forma, excepto en determinados casos, por ejemplo si la duración del arrendamiento es indeterminada, que puede durar toda la vida, o bien cuando se trata de locales habitables concertados por más de un año, o de contratos que han de inscribirse en el Registro Público.

Si no se satisface la forma, el contrato surte todos sus efectos, pero se entiende celebrado por tiempo indeterminado, lo que trae como consecuencia que puede ser denunciado conforme a los plazos señalados para la denuncia, la cual no se admite referida a un tiempo anterior al final del primer año del arrendamiento.

El arrendador está obligado a entregar la cosa al arrendatario para el uso convenido y a conservarla durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, por lo que corren a su cargo las reparaciones necesarias, responde de los vicios de la cosa a menos que el arrendatario los hubiere conocido al celebrarse el contrato.

El arrendatario, por su parte, responde de toda culpa, sin necesidad de cláusula especial, no así de los menoscabos o alteraciones fortuitas u originadas por el uso de la cosa, en los términos del contrato. Debe pagar el alquiler o renta al final

del arrendamiento, si no se ha convenido otra cosa expresa o tácitamente.

Si en la cosa se manifiesta un vicio o le amenaza un peligro imprevisto, o un tercero alega un derecho sobre ella, de inmediato tiene que comunicárselo al arrendador; si no lo hace, deberá resarcir los daños, si por esa omisión no pudiera poner remedio a aquellos inconvenientes. Al terminar el contrato debe devolver el bien con todas sus pertenencias, y responde del deterioro o pérdida, a no ser que demuestre que ello tuvo lugar sin culpa suya.

El arrendamiento concluye si las partes han señalado un término o plazo de denuncia, siendo determinante ese acuerdo. La denuncia es una manifestación unilateral de voluntad, la que puede tener lugar también en forma tácita, mediante demanda de desahucio de la vivienda, o bien, por declaración de que se aumenta el alquiler o renta. Si no se estipuló el tiempo del contrato ni el plazo de denuncia, en inmuebles, la denuncia solamente se acepta por regla general, para el final de un trimestre de calendario. Sin embargo, si el alquiler se ha fijado por día, por semana o mensual, la denuncia es procedente todos los días para el siguiente, para el final de cada semana o de todos los meses del calendario.

Si el contrato de arrendamiento de una finca o vivienda no se hizo en forma escrita y el término del mismo excede de un año, se da derecho a la denuncia anticipada, lo que significa que puede ser denunciado en el plazo legal regular aunque no para el tiempo anterior al fin del primer año. La denuncia no se admite respecto de aquellos contratos cuya vigencia sea de por vida de alguna de las partes; cuando el inquilino continúa en el uso de la cosa, no obstante de haber concluido el tiempo del contrato convenido o de haberse terminado por denuncia, se considera prorrogado indefinidamente si cualquiera de las partes, dentro del plazo de dos semanas a contar de la expiración del arrendamiento no manifiesta a la otra parte interesada su voluntad en sentido contrario.

III.5.- DERECHO ARGENTINO

En el Derecho Argentino, de acuerdo con Machado, "en principio general, el tiempo del arrendamiento se encuentra determinado en el contrato, y debe estarse a lo fijado, a no ser que excediere al máximo legal que es de diez años, en cuyo caso, el contrato quedará concluido por ministerio de la ley al fenecer los diez años, aunque las partes hubieren pactado uno mayor. Cuando el arrendamiento es indeterminado, se entenderá como término del

mismo, unas veces, el tiempo fijado para el pago del precio; otras, el objeto que se ha tenido en cuenta al concretarse el contrato y, por último, el tiempo que la ley señala para pedir la desocupación". (32)

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa en buen estado, es decir, en condiciones de servir para el uso convenido, lo que equivale que debe hacerle las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión, así como también en el transcurso del arrendamiento, excepto las reparaciones de los deterioros menores, que corresponden al inquilino.

Debe mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, por lo que ejecutará todos los actos tendientes a ese fin y se abstendrá, a su vez, de crear obstáculos a dicho goce. Responde, asimismo, de los vicios del bien, los que pueden ser temporales o permanentes.

El inquilino debe procurar la conservación de la cosa, realizándole todo lo necesario para que no se deteriore y se mantenga, en lo posible, en el estado en que la recibió. Es

(32) MACHADO, José Olegario, Exposición y Comentarios del Código Civil Argentino, Tomo IV, Buenos Aires, pág. 428.

responsable de todo daño o deterioro que sufra la cosa por su culpa y, está obligado, so pena de responder de los daños y perjuicios, a hacer del conocimiento oportuno del arrendador toda usurpación dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de ella. Debe pagar el precio del arrendamiento por el tiempo estipulado, y a falta de convenio, según el uso o costumbre del lugar.

El arrendamiento termina por extinción del plazo señalado o por causas accidentales, y su duración no puede exceder de diez años que es el máximo establecido por la ley. El contrato puede formularse por escrito o verbalmente, aunque de manera ordinaria se celebra en esta última forma, principalmente cuando recae sobre casas en ciudades o pueblos, en cuyos supuestos el término depende de la voluntad de las partes, por lo que el arrendatario puede desocupar y entregar la cosa arrendada cuando lo desee, como el arrendador solicitarla cuando quiera, concediendo solamente los plazos que la ley señala a este respecto.

Concluye también por pérdida de la cosa; cuando es parcial puede continuar el arrendamiento, si el arrendatario lo consiente previa reducción del precio del alquiler. Termina igualmente por el reclamo de los vicios de la cosa que ya existieran al concretarse el contrato o sobrevinieran posteriormente, y que hagan difícil e imposible el uso. El arrendatario, al finalizar

108-

el arrendamiento, debe devolver la cosa en el estado en que la recibió.

CAPITULO CUARTO

REGULACION DEL ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL
CODIGO CIVIL DE 1928

IV.1.- NOTA EXPLICATIVA DE LOS ANTECEDENTES Y COMENTARIOS AL
CODIGO CIVIL DE 1928.

En este capítulo hablaré de la regulación del arrendamiento a la
luz del Código Civil de 1928.

El estudio del Código Civil de 1928 lo dividí en tres etapas:

- 1.- El Código Civil de 1928 y sus disposiciones originales.
- 2.- El Código Civil de 1928 y sus reformas del 7 de febrero de
1985.

Las dos primeras etapas constituyen los antecedentes del tema de
estudio del presente trabajo.

- 3.- El Código Civil de 1928 y sus reformas del 21 de julio de
1993.

La tercera etapa constituye el tema de estudio del presente
trabajo y hablaré en el capítulo siguiente.

Me refiero como antecedente al Código Civil de 1928 porque, aunque es el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia federal, diversas disposiciones que ya han sido derogadas constituyen el antecedente inmediato de las actuales disposiciones y que son el tema de estudio del presente trabajo.

En el Código Civil de 1928 se introdujeron reformas significativas en relación con el Código Civil de 1884.

"Se hizo más precisa su definición, es decir, la del contrato de arrendamiento, al ordenarse que el uso o goce de la cosa arrendada debe ser temporal. Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos, al quedar precisamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.

Se dispuso que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario y que cuando el arrendador no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica, es responsable de

todos los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa". (33)

Las anteriores son solo algunas de las principales reformas que introdujo el Código Civil de 1928, las cuales analizaré detalladamente.

IV.2.- REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL DE 1928 Y SUS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Por virtud de las reformas al Código Civil de 1928 de 7 de febrero de 1985 la autonomía de la voluntad de las partes se ve limitada por las leyes imperativas, las cuestiones de orden público y las buenas costumbres que necesariamente deben observarse.

Asimismo, se ve reflejada la tendencia social, así como el predominio del dirigismo contractual sobre la autonomía de la voluntad toda vez que se establece un plazo mínimo de duración al contrato de arrendamiento destinado a casa habitación, también se

(33) GARCIA TELLEZ, Ignacio, ob cit., pág. 110

establece el derecho de preferencia para el arrendatario sobre otro interesado para un nuevo arrendamiento y el derecho del tanto también para el arrendatario si el propietario quiere vender la finca arrendada.

Asimismo, otra disposición en donde se ve reflejada la influencia del dirigismo contractual sobre la autonomía de la voluntad es donde se establece en favor del arrendatario el derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento por dos más, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas.

"Es claro que una reforma tan categórica no podía ser del agrado de todos, sobre todo porque es evidente que, más allá de su sano contenido social, contiene errores que debieron evitarse. Ramón Sánchez Meda ha dicho que la participación e improvisación que se tuvieron al aprobar las reformas en cuestión, hizo que resultaran a la postre más que adversas a los propietarios, notoriamente perjudiciales a los mismos inquilinos de inmuebles destinados a habitación". (34)

Es importante destacar que estas disposiciones afectan seriamente a la voluntad contractual, limitando los alcances de las

(34) DE BUEN LOZANO, Néstor, ob cit., pág. 321

modalidades que se pueden incluir y el objeto mismo del contrato.

El capítulo IV del título sexto del Código Civil vigente para el Distrito Federal denominado Del Arrendamiento de Fincas Urbanas fue reformado por el actual capítulo IV denominado Del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 y comprende los artículos 2448 al 2448-L.

Esta reforma ha sido una de las grandes transformaciones que ha sufrido el Código Civil de 1928 a lo largo de su vigencia.

Dicho capítulo sufrió una transformación absoluta, y desde mi punto de vista considero que es en él donde encuentra gran parte de la regulación jurídica relativa al arrendamiento destinado a casa-habitación y por tal motivo creo necesario hacer la transcripción de las principales disposiciones y realizar los comentarios pertinentes.

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

Las disposiciones de este capítulo al ser de orden público e interés social son irrenunciables y automáticamente eliminan la voluntad de las partes, por lo que en consecuencia queda fuera de su alcance el pactar libremente las condiciones del contrato de arrendamiento.

Las disposiciones de este capítulo constituyen medidas tutelares y protectoras de una clase que se considera económicamente débil como son los arrendatarios.

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

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

Es una disposición lógica y una obligación totalmente entendible por parte de los arrendadores el conservar en condiciones de salubridad e higiene necesarias todo inmueble destinado al arrendamiento de casa-habitación porque además de hacer atractivo el inmueble para su renta hace que aumente su valor.

Artículo 2448-C: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el 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 sus rentas".

La disposición antes indicada fue una de las disposiciones que más polémicas y discusiones provocó por el gran número de litigios a que ha dado lugar.

Este artículo, al establecer que la duración mínima del contrato de arrendamiento destinado a casa-habitación no podrá ser menor de un año y que además le otorga al arrendatario la opción de prórroga hasta por dos años más, convierten al contrato de arrendamiento en una verdadera carga o gravamen tanto para el arrendador como para el inmueble objeto del contrato, toda vez que al ser la vigencia del contrato de por lo menos tres años la mayoría de las veces, inside directamente en su valor y limita la posibilidad de su comercialización, restándole atractivo como alternativa de inversión.

Además este artículo limita la libertad contractual y la voluntad de las partes.

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

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

El artículo 2448-D del Código Civil vigente realmente constituía una carga para los arrendadores, ya que no se reducía a fijar los períodos en los que podía aumentarse la renta, sino que los limitaba estipulando en forma por demás demagógica el mecanismo mediante el cual se podían fijar los aumentos anuales a la renta".

Dicho precepto legal da lugar a distintas interpretaciones por lo que considero necesario comentar algunos criterios:

a) Criterio que sostiene la Procuraduría Federal del Consumidor.- Este organismo sostenía el que las rentas únicamente se podían incrementar en un 85 % (ochenta y cinco por ciento), del incremento porcentual fijado al salario mínimo del Distrito Federal, únicamente en el mes de enero del año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

b) Criterio de los Arrendatarios.-

Este criterio es aquél que ciertos litigantes pretendían hacer valer al sostener que el aumento de la renta es el resultado de aplicarle el 85 % (ochenta y cinco por ciento), al aumento que sufra el salario mínimo de enero a enero de cada año expresando el mismo en cantidades, sin considerar que el artículo que se comenta nos habla del incremento porcentual que sufre el salario mínimo durante el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

c) Criterio de los Arrendadores.-

Había quienes sostenían, principalmente los arrendadores y profesionistas inmobiliarios, que el artículo 2448-D se debía de interpretar de la siguiente manera: para obtener el incremento porcentual fijado al salario mínimo del Distrito Federal, en el año en que se renueve o se prorrogue, debía tomarse en cuenta el salario mínimo vigente al inicio del contrato y el salario mínimo vigente al término del mismo, y mediante una regla de tres obtener el porcentaje en que dicho salario mínimo se incrementó.

Al resultado de dicha operación se le multiplicaba por el 85 % (ochenta y cinco por ciento), a que se refiere el artículo que se comenta, obteniendo así el porcentaje máximo permitido de incremento de la renta. Por último, al monto de la renta se le debía de multiplicar el porcentaje obtenido, dando como resultado

la nueva renta que se debería pagar durante los siguientes doce meses.

Sin embargo, la limitación establecida por el artículo 2448-D en cuanto al aumento de la renta provocó varios conflictos entre inquilinos y arrendadores ya que estos se veían perjudicados por los aumentos que sufrían las cosas y no así sus ingresos por rentas.

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

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato".

Esta disposición es completamente lógica ya que mediante el contrato de arrendamiento las partes se obligan a otorgar el uso o goce y la otra a pagar una contraprestación o renta.

Artículo 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.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

Esta disposición es correcta y debe prevalecer porque debe tener formalidades el contrato por seguridad jurídica de las partes. Es importante que el contrato de arrendamiento conste por escrito para el caso de existir controversia sobre algunas estipulaciones contenidas en el mismo.

También con esta disposición en todo tiempo se está protegiendo al arrendatario ya que la falta de convenio por escrito se imputa al arrendador.

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

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

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

Lo que trata de hacer este artículo es otorgar seguridad jurídica a las partes, sin embargo, esta disposición no es indispensable ya que el contrato de arrendamiento no constituye un derecho real para el arrendatario.

Artículo 2448-H: "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo 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 consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de este, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias,

cesionarias o por otro titulo semejante que no sea la situación prevista en este articulo".

Artículo 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.

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

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

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

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

III.- En caso de que el arrendador cambie cualesquiera 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 solo 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 aplicarán 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 compraventa.

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

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

El derecho del tanto que tenían los arrendatarios dio origen a muchos litigios y fue un tema muy debatido ya que era muy discutida su naturaleza jurídica.

También el derecho del tanto a que se refiere el artículo 2448-J ha ocasionado múltiples criterios de interpretación y muy variadas controversias entre arrendadores y arrendatarios.

Los artículos y las disposiciones que se contienen en ellos en cuanto al derecho del tanto eran un obstáculo más para los arrendadores y para los posibles inversionistas en inmuebles destinados al arrendamiento para casa-habitación, ya que no tienen la absoluta libertad y facultad para poder enajenar el inmueble a quien más le convenga y en el momento más oportuno porque se tenía la sanción de la nulidad del contrato celebrado.

Toda vez que en la práctica no es tan sencillo notificar en forma personal y simultánea a todos y cada uno de los inquilinos de un inmueble, y en consecuencia, el cómputo de los quince días a que se refiere la fracción II del artículo 2448-J, correría en forma distinta dependiendo de la fecha en que se notifique en forma individual a cada uno de los inquilinos de un inmueble.

Sobre el derecho del tanto se han vertido distintas opiniones, de las cuales sobresalen las siguientes:

I.- Opinión emitida por la Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C., en relación con el derecho del tanto en materia de arrendamiento destinado a casa-habitación:

"1.- El Derecho del Tanto como especie, pertenece al género de los Derechos Preferenciales, cuya regulación es de Derecho Civil.

2.- En materia de arrendamiento destinado a casa-habitación, en el artículo 2448 inciso I y J, se establece en favor del inquilino que está al corriente en sus pagos, un derecho del tanto, cuando el propietario quería enajenar la finca arrendada.

La venta que se realice en violación a este derecho, estará afectada de nulidad relativa. La fracción VI del artículo 2448-J establece que se trata de una nulidad de pleno derecho, pero al establecer que esta nulidad prescribe a los seis meses, convierte esta nulidad en nulidad relativa según los artículos 2226 y 2227 del Código Civil.

3.- El derecho del tanto que se menciona en el artículo 2448-I, solo se establece en favor de los arrendatarios. No es aplicable al subarrendatario, a quienes la ley expresamente no les concedió este derecho.

4.- Respecto a la naturaleza jurídica de los quince días y toda vez que la ley es omisa al respecto, los quince días a que se refiere la fracción II del artículo 2448-J del Código Civil deben ser naturales.

5.- La razón de ser de la reforma del capítulo IV de arrendamiento, es la de resolver el problema habitacional. Nunca fue la intención del legislador el de facilitar al inquilino la especulación inmobiliaria. Bajo este criterio, consideramos que el espíritu de las normas de orden público tutelares del arrendamiento inmobiliaria de fincas destinadas a habitación, es la de proteger a los inquilinos del incremento desmedido de las rentas, ocasionado por una demanda excesiva de inquilinos, atenta a la escasez de vivienda y el déficit habitacional.

En consecuencia, el derecho del tanto se le otorga al inquilino, exclusivamente para adquirir la vivienda que usa, goza y ocupa.

Afirmamos enfáticamente, que no es el propósito de la ley, el de facilitar la especulación inmobiliaria, consistente en permitir que un inquilino adquiriera más de una vivienda.

Afirmamos, que el derecho del tanto que se establece en favor del inquilino, para que este adquiriera su respectiva vivienda y solo su vivienda, es para el efecto de transformar al inquilino en

propietario, cumpliendo el propósito constitucional consagrado en el artículo cuarto que enfatiza que "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa".

Con base en el fundamento constitucional anterior, nos oponemos a aceptar que, el derecho del tanto en favor del inquilino, contenido en el artículo 2448 incisos I y J, se extienda a la posibilidad de que el inquilino pueda adquirir además de su vivienda, todo el edificio o todo un conjunto inmobiliario.

Aceptar este criterio es deformar y corromper el derecho del inquilino; es convertirlo no en propietario de su vivienda, sino en el casero de sus anteriores vecinos; es convertir al inquilino en arrendador; es utilizar la ley protectora del inquilino como un medio para la especulación; el beneficio de la ley en favor del inquilino se pierde porque no se busca convertir al inquilino en propietario, sino lo que se pretende es convertir al inquilino en arrendador, lo cual además de absurdo, va en contra del espíritu de la ley.

6.- Una interpretación integral de todo el conjunto de normas que se han creado para resolver el problema de la carencia de vivienda, nos hace afirmar que ha sido una permanente preocupación del legislador, el de evitar la especulación inmobiliaria habitacional.

En el caso de los artículos 46 y 47 de la Ley Federal de Vivienda, que declara que el fin de la ley es beneficiar al mayor número de personas y por lo tanto los beneficios en materia de vivienda, solo podrá conceder a una sola persona la adquisición de una sola vivienda. Al mismo tiempo se establece que el adquirente solo podrá transferir sus derechos de propiedad a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones.

Como sanción, la Ley de Vivienda establece en el artículo 47 la nulidad de toda transmisión de propiedad por medio de la cual una persona adquiera más de una vivienda. La nulidad de esa transmisión se entiende que es nulidad absoluta, porque va en contra de una disposición de orden público consistente en la prohibición expresa de que una misma persona adquiera más de una vivienda.

7.- Debe haber identidad perfecta y por tanto coincidir el mismo sujeto y el mismo objeto del arrendamiento con el sujeto y el objeto de la compraventa.

El arrendatario como sujeto y la localidad arrendada como objeto deben coincidir exactamente con el sujeto comprador y con el objeto materia de la compraventa.

El principio es que el arrendatario se convierta en comprador y evitar que el arrendatario se convierta en arrendador.

8.- El artículo 2448-I habla del arrendatario en singular, el artículo 2448-J habla del arrendatario en singular. Lo anterior no obliga a afirmar que el derecho del tanto se concede al inquilino para adquirir su vivienda y nada más.

9.- Existen varios supuestos contemplados en el Código Civil en los cuales se concede el derecho del tanto en favor de dos o más sujetos (condominio, copropiedad, etc.), y en ellos es el propio ordenamiento el que jerarquiza el derecho de preferencia (artículo 974 del Código Civil).

Esta preferencia no la establece el legislador en materia de arrendamiento, lógicamente porque nunca van a concurrir varios inquilinos en la adquisición de una sola vivienda, (salvo la mancomunidad), sino que el derecho del tanto se le otorga al inquilino para que adquiera la vivienda que ocupa.

Por eso no está regulada la preferencia legal respecto de los inquilinos que pretendan adquirir todo el inmueble, porque este supuesto no lo requiere la ley". (35)

(35) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon, Opinión en relación con el derecho del tanto en materia de arrendamiento habitacional, Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C., México, D.F., pp. 1-18

II.- Publicación realizada por el Lic. Miguel Angel Zamora Valencia, en relación con el Derecho del Tanto:

"1.- Concepto de Derecho del Tanto: El derecho del tanto es la posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender otro copropietario.

2.- Justificación del Derecho.- Con el derecho del tanto se tiende a evitar conflictos entre los titulares de los derechos patrimoniales que la ley estima más importantes, como son los derechos reales y, específicamente, el de propiedad y el usufructo y aquellos que por su trascendencia social y económica podrían equipararse a ellos, por recaer con la fuerza de un derecho real, sobre una universalidad jurídica o de hecho, como es el caso de los herederos y de los socios.

El derecho del tanto, en última instancia tiende a garantizar el pleno ejercicio del derecho de propiedad y evitar, dentro de lo posible, conflictos que afecten a la colectividad". (35)

(35) ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel, Artículo sobre el otorgamiento del Derecho del Tanto, México, D.F., pp. 17-35

III.- Opinión emitida por el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., del 4 de abril de 1988.

El artículo 2448-I del Código Civil para el D.F., establece el derecho del tanto en favor del arrendatario en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El artículo 2448-J del mismo ordenamiento señala los requisitos y reglas a que se sujetará el ejercicio del mencionado derecho.

En principio, el artículo 2448-J, señala un derecho en favor del arrendatario que por virtud del contrato ocupa el inmueble, para que adquiera la finca que, tal como se expresa, debemos considerarla en su unidad jurídica y de hecho como materia de venta; de tal manera que debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va a ser materia de su venta.

No dice ese artículo que el derecho del tanto corresponda a una parte de la finca; razón por la cual, tratándose de un inmueble, no sujeto al régimen de propiedad en condominio, debe entenderse que el derecho del tanto corresponde a quien arrienda la totalidad y no una parte del inmueble.

La intención lógica que deriva de la interpretación jurídica de los artículos mencionados es en el sentido de que quien ocupa un

inmueble en su carácter de arrendatario puede convertirse en propietario del mismo y no que se sustituya como arrendador respecto de otras personas que pudieran tener el carácter de arrendatarios respecto de otras partes del mismo inmueble, ya que, de esta manera no se lograría la finalidad mencionada en orden a satisfacer un problema de vivienda, pues solo se substituiría un arrendador por otro.

No puede existir derecho del tanto para que un arrendatario adquiera algo distinto de lo que es el objeto de su arrendamiento.

En tal virtud no puede existir un derecho del tanto a favor de alguno de los diversos arrendatarios de partes distintas de un inmueble, para adquirir la totalidad, puesto que la parte que no ocupa no la tiene en arrendamiento.

"El mismo Código Civil que regula el procedimiento y requisitos a que se sujetará el derecho del tanto, no prevé el caso de solucionar conflictos entre diversos arrendatarios que quisieran hacer uso de un derecho, de lo cual debe desprenderse que la ley no presupone ese conflicto y sí lo hace en otros casos en que diversas personas por ser partícipes de un mismo derecho se vieran en conflicto en el momento de su ejercicio como es el caso de la copropiedad o la mancomunidad.

Ni siquiera los arrendatarios se encuentran vinculados entre sí, ni pueden determinarse por la ley ni por los respectivos contratos que cada uno de ellos tuviera un mejor derecho que otro, y solo cabría, interpretando extensivamente la ley, que exista un derecho cuando todos ellos estuvieran interesados en adquirir en conjunto la totalidad del inmueble, pero que no puede existir tal derecho cuando solo uno o alguno de ellos quisiera adquirir la totalidad frente a otro y otros que también quieran esa totalidad pues en tal caso no podría existir tal derecho". (36)

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

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

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

(36) ITURBIDE GALINDO, Adrián R. y Eduardo A. Martínez Urquidi, Carta del Consejo del Colegio de Notarios del D.F., A.C., emitiendo opinión sobre el derecho del tanto, 4 de abril de 1988, México, D.F., pp. 1-16

IV.3.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, la Ley Federal de Protección al Consumidor al regular las operaciones con inmuebles establecía en el artículo 73 acerca de los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal que "los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de vivienda 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.

Con la disposición antes mencionada y al considerar al arrendatario como un consumidor en los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, se demuestra que el arrendatario era considerado la parte débil de la relación contractual y por lo tanto sujeto a una mayor protección por parte de las disposiciones legales.

Además, la Ley Federal de Protección al Consumidor al considerar al arrendatario como consumidor y al arrendador como proveedor estaba provocando una duplicidad de instancias, por un lado, la de la Procuraduría Federal del Consumidor, y por el otro, la de los Tribunales Locales del fueron común.

Con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor quedó establecido de la siguiente manera: "Los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de vivienda 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".

Considero acertada y conveniente la reforma antes indicada porque suprime la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en la materia del arrendamiento inmobiliario de casas habitación en el Distrito Federal.

El propósito de dicha reforma responde a la necesidad de una expedita resolución de las controversias en la materia, de evitar la duplicidad de instancias y la de dejar al órgano

135-

jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversias.

CAPITULO QUINTO

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIAL COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL

V.1.- DECRETO QUE ABROGA EL DECRETO DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

Artículo 1: "Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I.- Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;

II.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;

III.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;

IV.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y

V.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años".

Artículo 2: "Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita asesorar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:

I.- Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;

II.- Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;

III.- Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

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

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

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero: "El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

Artículo Segundo: "Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal".

Artículo Tercero: "El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a

la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento".

Artículo Cuarto: "Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto".

En la ciudad de México, desde la década de los cuarenta, subsistía un Decreto en el que se establecía un sistema de regulación de alquileres inmobiliarios, paternalista y populista que violaba el principio de igualdad ante la ley, obstruía el desarrollo urbano y limitaba el acceso a la vivienda a una gran parte de la población, por ello se pensó en la abrogación del Decreto de 30 de diciembre de 1948.

La expedición del Decreto de 30 de diciembre de 1948 se llevó a cabo con motivo del desajuste económico generado por la Segunda Guerra Mundial, que se manifestó en general con un aumento de precios y además, en el caso de la ciudad de México, con escasez de vivienda, el gobierno del presidente Manuel Avila Camacho adoptó medidas enérgicas y, para el segundo caso, publicó en el Diario Oficial del 24 de julio de 1942 un "Decreto por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales".

Después de varias prórrogas al decreto anterior y a más de tres años de terminada la guerra, el presidente Miguel Alemán publicó en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948 un Decreto que, con ligeras modificaciones, prorrogaba los contratos de arrendamiento, dicho Decreto fue adicionado en 1951 para suprimir la protección de algunos giros, pero básicamente "congeló" desde el 1o. de enero de 1949 los contratos de arrendamiento de vivienda cuya renta fuera menor a trescientos pesos mensuales y todos los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a talleres, comercio o industria, sin importar el monto de su renta.

Desde aquella época se discutió sobre la legalidad de este Decreto; así como la facultad del Estado para imponer este tipo de restricciones a la propiedad privada, la aplicación retroactiva de la ley, la justicia o no de quitar a unos cuantos, perfectamente determinados, para dar a otros seleccionados en forma circunstancial y en general se ponía en duda la seguridad jurídica de nuestro país ante la imposición y conservación de medidas inequitativas e injustas.

Este Decreto de 30 de diciembre de 1948 conservó el tope de 300 pesos para los arrendamientos de casas o locales destinados a la habitación, pero amplía la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercios e industrias, sin restricción alguna en lo que

se refiere al monto de las rentas. El mismo, solo excluye de la congelación y la prórroga aquellos establecimientos que se dediquen a salones de espectáculos públicos, pulquerías, cantinas y otros considerados como centros de vicio.

Se debe destacar que tanto en la exposición de motivos del Decreto en cuestión, como en el debate que sostuvieron los miembros de la Cámara de Diputados el 6 de diciembre de 1948 para aprobar el mismo, se señaló su naturaleza transitoria, esto es, su carácter temporal mientras se expedía una legislación que regulara adecuadamente los contratos de arrendamiento para fincas urbanas y en lo que mejoraban las condiciones sociales y económicas derivadas de la confrontación armada.

Las disposiciones del Decreto de 30 de diciembre de 1948, en su inicio, permitieron proteger a un amplio sector de la población que vivía en habitaciones arrendadas y que mediante las mismas pudieron proteger su economía ante la situación de incertidumbre y de carestía que existía. Ante la ausencia de programas oficiales de vivienda, se logró que las clases populares pudiesen contar con una oferta de habitación en arrendamiento a muy bajo precio.

Sin embargo, con el tiempo esta situación se revirtió y cuando las rentas bajas perdieron su referencia con el mercado, uno de

los efectos más notables, fue el de disminuir o abandonar el mantenimiento de estas viviendas. El resultado fue el deterioro en que fueron cayendo las viviendas que con el tiempo se hizo mayor hasta llegar a situaciones socialmente inadecuadas e incumplir con los requisitos de una vivienda digna. Por otra parte, estas medidas inhibieron la construcción de vivienda en arrendamiento, la cual rápidamente decayó.

En la actualidad, el estado de la gran mayoría de las viviendas en renta congelada es francamente deplorable. Habitaciones ruinosas, que a causa del escaso mantenimiento no llenan los requisitos de seguridad y que resultan peligrosos en muchas ocasiones para sus propios habitantes.

Los impactos de estas medidas en la Ciudad de Mexico en su conjunto, nos llevan a la conclusión de que hubiera sido inconveniente mantenerlas por más tiempo, ya que además de los efectos antes señalados, razones urbanísticas y de rescate de zonas relevantes de la Ciudad, requieren de la aplicación de nuevas estrategias.

Uno de los objetivos del presente Decreto es lograr la rehabilitación y densificación adecuada del Centro de la Ciudad, dando a los moradores de casas o locales con rentas congeladas la posibilidad de mejorar las condiciones en que se encuentran sus

viviendas y de esta manera elevar la calidad de vida en esta importante zona de la Ciudad.

Tampoco se debe pasar por alto, que un número significativo de predios bajo el régimen de rentas congeladas, están dedicados a la industria o al comercio. Esto ha significado una situación inequitativa para los propietarios de los mismos y una ventaja económica relevante para quienes dedicándose a una actividad mercantil, han podido aprovecharse de 50 años de rentas prácticamente nulas.

Desde entonces la política habitacional ha sido errática, principalmente en lo que se refiere al arrendamiento, ya que decreció en términos absolutos el número de viviendas para arrendamiento en el Distrito Federal.

En resumen, tomando en consideración que:

A) Es indiscutible que la subsistencia del Decreto de 30 de diciembre de 1948 carecía ya de todo sentido, toda vez que las causas que le dieron origen habían perdido vigencia; la primera de ellas, proteger a los inquilinos en los momentos difíciles que enfrentaba el Distrito Federal por las condiciones de la Segunda Guerra Mundial y segundo, regular el arrendamiento en tanto se expedía una ley específica en esta materia, situación que fue

jurídicamente reglamentada en el año de 1985 cuando mediante una serie de reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el D.F., conocidas en su conjunto como "Ley Inquilinaria" se reguló el contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a casa habitación.

B) Las viviendas en renta congelada se habían deteriorado debido a la falta de mantenimiento en los últimos 50 años, lo cual había repercutido en inseguridad para sus moradores, así como en una vivienda que no promovía la calidad de vida de quienes habitan en las mismas y sin embargo significaba situaciones de peligro para los mismos.

C) Los comercios, industrias y otros establecimientos mercantiles cuyos locales estaban sujetos al régimen de congelación de rentas, presentaban una situación inequitativa y una ventaja económica que distorsionaba el mercado e impedía la regeneración de zonas importantes de la Ciudad, principalmente las que se encuentran en el Centro Histórico.

D) Es necesario establecer una nueva estrategia para promover los programas de vivienda, basada no solo en es esfuerzo publico sino también en la inversión privada, que permita crear las condiciones para una mayor oferta de vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal.

E) Se propone un programa de apoyo para los inquilinos que ocupan los locales de habitaciones sujetos a renta congelada, programa que tiene por objeto el facilitar la adquisición de estos predios a fin de que se realicen las mejoras necesarias en los mismos, así como el dar preferencia en los créditos necesarios y prioridad en los programas de vivienda.

Por los motivos antes expuestos, considero acertada la abrogación del Decreto de 30 de diciembre de 1948.

Asimismo, las disposiciones contenidas en el Decreto que abroga el decreto de 30 de diciembre de 1948 es un avance importante en la regulación del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación por los siguientes motivos:

a) Establece un procedimiento paulatino para la "descongelación" de rentas en el Distrito Federal, que protege a los actuales ocupantes durante un plazo razonable.

b) Facilita la renegociación de los contratos actualmente vigentes, por disposición legal, al escalonar la abrogación del Decreto de 30 de diciembre de 1948.

c) Promueve la regeneración urbana de la parte central de la ciudad, al liberar una gran cantidad de predios actualmente subutilizados.

d) Permite la reparación y el mantenimiento de los inmuebles y el mejoramiento de las condiciones sanitarias y sociales de los mismos.

e) Crea las condiciones para lograr la autosuficiencia económica de las zonas afectadas, ya que al incrementar y mejorar la utilización del suelo, se incrementan los valores catastrales y, consecuentemente, la captación del impuesto predial.

V.2.- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIAL COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

Siempre es necesario conocer las razones o los fines que inspiran que las disposiciones legales del Código Civil para el Distrito Federal y, concretamente, las que se refieren al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, sean reformadas, adicionadas o derogadas por el legislador.

Por lo anterior, considero importante hacer mención en el presente trabajo, a la exposición de motivos del decreto antes mencionado.

Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es, además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso, la atención del Gobierno a esta demanda es una prioridad de política social. Es necesario incrementar las oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

En los últimos años, el compromiso del Estado con la ampliación en la oferta de vivienda se ha traducido en un sostenido esfuerzo de construcción y financiamiento a través de organismos públicos como Infonavit, Fovissste, Fovi y Fonhapo y, también con el apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, la banca comercial y diversas instituciones de banca de desarrollo. Sin embargo, es necesario ampliar los esfuerzos, no solo para aumentar el acceso a la vivienda propia, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal. En la ciudad capital encontramos una considerable demanda de vivienda, la cual se constituye, en su mayor parte, por la demanda adicional que representan los jóvenes

que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades de empleo.

Dispersión y anacronismos en algunos criterios normativos, trámites que implican un exceso de tiempo y dinero para las partes involucradas y cargas que imponen regulaciones contempladas para circunstancias distintas a las actuales, han significado impedimentos para tener un mejor acceso a la vivienda en arrendamiento.

En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a once años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un grave rezago habitacional.

A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que, a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento efectivo, en virtud del aumento en la demanda con relación a la oferta existente. Asimismo, se ha propiciado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses y derechos de las partes.

Adicionalmente, como hemos observado en los últimos años, los incrementos a las rentas, que responden a la poca dinámica del mercado inmobiliario para arrendamiento, de hecho afectan al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

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

Esto es especialmente cierto en materia de arrendamientos, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Adicionalmente, es necesario rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto y que prácticamente los tenía fuera del comercio, dado el poco o nulo interés que representa para los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes las habitan.

"La presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de los títulos de crédito en "blanco", que son

aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador". (37)

También es importante destacar que, bajo las reglas anteriores al presente decreto expedido el 14 de julio de 1993 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, era muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que corresponden al arrendador. Asimismo, por las características de la normatividad, era imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por periodos cortos, lo que hoy representa una demanda cada vez mayor.

Muchas de las disposiciones anteriores al decreto antes mencionado en materia de arrendamiento tuvieron efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquél que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias.

De igual manera, el marco legal que se aplicaba antes del decreto antes indicado, por su lenta resolución, propiciaba en

(37) Exposición de motivos del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, expedido el 14 de julio de 1993 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, Cámara de Diputados, México, 1993, pág. 2689.

consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requerían satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

El arrendador, por otra parte, resultaba claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio para arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una renta en constante disminución, en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación, había que añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión.

"Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas aun cuando no sean de este trabajo, propiciaría una mayor incertidumbre; limitaría las oportunidades para la creciente demanda; inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la oferta se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominal y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas.

Por ello, la presente iniciativa propone al honorable Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas.

Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles". (38)

Se busca adecuar la estructura legal aplicable para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario, ya que propiciaría una mejor distribución de responsabilidades.

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se propone la modificación del artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio a 20 años, para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores periodos de duración.

(38) Ibidem.

Con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para inversiones de largo plazo podrían ser aprovechados en la figura del arrendamiento. Así, contratar este tipo de arrendamiento en plazos más largos permitiría un mejor aprovechamiento de las fincas.

La propuesta de reforma al artículo 2399 "es con objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta como en su necesaria determinación en moneda nacional. Por ello, la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso, la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que este sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional". (39)

Asimismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin importar el monto de la renta, agregándose que la falta de esta formalidad será imputable para el arrendador.

Se propone derogar el artículo 2407, toda vez que, al disponer

que ciertos contratos deben ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes.

Se propone la modificación del artículo 2412 en el sentido de incluir en las obligaciones que por la ley corresponden al arrendador, la de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad. Este precepto permite una mayor protección del inquilino y una mejoría general en la vivienda de arrendamiento.

La presente iniciativa también propone eliminar de los artículos 2447, 2448-I y 2448-J, el derecho del tanto, estableciendo un nuevo derecho de preferencia, para el caso de arrendamientos de casa-habitación y locales comerciales e industriales.

"En términos de la doctrina y de nuestro derecho civil, el derecho del tanto, no el de preferencia, surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene la facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos, ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga.

El derecho del tanto, por ello, ha sido considerado como un derecho de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo

agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras partes tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses distintos a los suyos, lo que iría en demérito de su calidad de propietario". (40)

De lo anterior, se desprende que los artículos 2448-I y 2448-J, "le dan al arrendatario una categoría de copropietario, junto con el arrendador de la finca arrendada, lo que desvirtúa la relación jurídica que guarda con el inmueble; además, se convierte en factor de importancia para desalentar el arrendamiento e incita al fraude a la ley para evitar los efectos adversos y gravosos que le impone el cumplimiento de esta disposición. Este es uno de los privilegios otorgados que ya no protegen y si han impedido que se amplíe la existencia de vivienda de arrendamiento". (41)

"Con esta propuesta se daría la posibilidad al propietario del libre arrendamiento del inmueble y solo se permitiría la preferencia frente a la enajenación del mismo. Las reglas de esa preferencia, propuestas para el artículo 2448-J, especifican el

(40) Ibidem.

(41) Ibidem.

plazo de 15 días para responder al planteamiento de venta y, otro tanto en caso de modificaciones sustantivas al mismo, con objeto de no afectar la capacidad negociadora del arrendador.

Esta preferencia se hace necesaria conservar, en virtud de las circunstancias negativas que podrían representar para el inquilino tener que mudarse o buscar una nueva vivienda o local para arrendamiento cuando está en condiciones de adquirirla. Su violación no da lugar a la nulidad, sino daños y perjuicios como corresponde a una preferencia, los cuales como mínimo deberán ser por una cantidad equivalente al 50 % de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses". (42)

En lo que respecta al artículo 2448-B, que obliga al arrendador a realizar las obras que le ordene la autoridad sanitaria, la presente iniciativa propone ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general, pues no solo las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico.

La reforma también amplía el ámbito de estas órdenes a la seguridad del inmueble. Todo ello ayudará a prevenir abusos y

(42) Ob cit., pág. 2691

omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario.

"Por otra parte, la existencia de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento, en perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho, al arrendar, un arrendador debe tener en cuenta que en la actualidad, un contrato de arrendamiento por un año, puede tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiben ante tales perspectivas.

Asimismo, existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año y, asimismo, por periodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente, en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje.

En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta de

aquellos meses que no ocupen el inmueble o bien contratar, por un menor periodo, un hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Es por ello que resulta conveniente que las partes puedan convenir los plazos de sus arrendamientos tomando en cuenta, exclusivamente, la satisfacción de sus necesidades". (43)

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

Asimismo, se considera necesaria la derogación del artículo 2448-D "con objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento. Como ha sucedido en otros ámbitos, la determinación por ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal, que pronto prueban, con escasez de bienes y con engaños a la ley, un perjuicio mayor a los inquilinos mismos cuando los arrendadores abandonan el mantenimiento que requieren

los inmuebles cuyas rentas están prácticamente estáticas". (44)

Esto ha sido especialmente gravoso en los años de altas inflaciones de la década pasada. Hoy las condiciones han cambiado y la inflación ha disminuído drásticamente. De este modo, el incentivo de los aumentos no existe de la misma manera, salvo por la escasez de vivienda que dichas medidas han provocado.

Derogando la limitación en el incremento de la renta 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.

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

(44) Ibidem.

Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad de la ley, se propone la modificación al artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que estos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con 15 días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trate de un predio rústico, caso en el que el aviso deberá darse con un año de anticipación. "Esta modificación busca evitar que los plazos sean tan amplios que impidan la movilización de los bienes y recursos, protegiendo en todo caso el plazo oportuno en las condiciones modernas de comunicación que proteja el derecho del arrendatario". (45)

En el mismo contexto, también se propone derogar el artículo 2485, relativo al incremento de hasta un 10 % de la renta anterior. En virtud de que el artículo 2486 se relaciona directamente con el anterior, se propone también derogarlo, a fin de que el contrato no se entienda automáticamente renovado por otro año, en caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del arrendador; sino que se considere por tiempo indefinido y que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478.

(45) Ob cit., pág. 2692

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

La reforma propone adicionar, a los supuestos que establece el artículo 2489, como causales para que el arrendador pueda exigir la rescisión del contrato, dos supuestos adicionales, a saber, por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador". (46)

Por razones de equidad y equilibrio de las partes, la iniciativa

(46) Ibidem.

propone adicionar el artículo 2490, las causas relativas a que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias, así como por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada.

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

V.3.- ANALISIS COMPARATIVO DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIAL COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

El presente capítulo tiene por objeto, como su nombre lo indica, hacer un análisis comparativo entre las disposiciones que se establecen en el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, y específicamente en materia de arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, y entre las anteriores disposiciones en materia de arrendamiento establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, las cuales fueron modificadas o derogadas por dicho decreto.

Este análisis comparativo permitirá, de una manera clara, saber si las reformas antes mencionadas significan un avance o un retroceso en relación con el contrato de arrendamiento y en especial del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

ART.	ANTERIOR	ACTUAL
	<u>Eliminado o modificado</u>	<u>Nuevo, modificado o derogado</u>

TITULO SEXTO

Del Arrendamiento

Capítulo I

Disposiciones Generales

2398

El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a habitación, <u>de quince para fincas destinadas al comercio</u> y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.	El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a la habitación y <u>de veinte años para las fincas destinadas al comercio</u> o a la industria.
---	--

2406

<u>El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.</u>	<u>El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</u>
--	--

La disposición antes indicada significó un avance en relación con la disposición anterior, ya que se logrará tener una mayor seguridad jurídica para las partes en el contrato de arrendamiento. El Código Civil vigente es de 1929 y la anterior disposición iba de acuerdo con el pensamiento y la situación económica de aquellos tiempos, por lo que, en nuestros días ya no tenía razón de ser.

Por otro lado, se establece que la falta de formalidad en el contrato se imputará al arrendador y con esta disposición pareciera que el arrendatario está en una situación inferior o que es la parte débil de la relación.

Considero que hubiera sido mejor establecer que cualesquiera de las dos partes, es decir, arrendador y arrendatario, a través de la acción pro-forma pudieran exigir que el contrato tenga la formalidad que exige la ley.

2407

Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. Se deroga.

Capitulo II

De los derechos y obligaciones del arrendador

2412

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

2412

frac.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 aquél a que por su misma na-	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 aquél a que
--------	---	--

turalaleza estuviere destinada. por su misma naturaleza estuviere destinada; asi como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

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 este derecho, si esta 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

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este 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.

finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

El derecho de preferencia en caso de nuevo arrendamiento se debió mantener para el arrendatario, siempre y cuando cumpliera con los requisitos que exigía la ley, porque este derecho de preferencia no significaba ninguna carga o desventaja para el arrendador.

En cambio, me parece que es un avance el haber eliminado el derecho del tanto y substituirlo simplemente por un derecho de preferencia para el arrendatario, ya que el derecho del tanto era una causa constante de litigios. El derecho de preferencia en caso de ser violado ocasiona el pago de daños y perjuicios y no la nulidad como pasaba con el derecho del tanto.

Capítulo IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

2448

Las disposiciones <u>de este capítulo</u> son de orden público e interés social. Por lo tanto, son irrenunciables	Las disposiciones <u>contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H</u> son de orden públi
---	---

y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

co e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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.

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 esta causa.

2448

C La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso

dor y arrendatario, que se zoso para arrendador y
rá prorrogable, a voluntad arrendatario, salvo con-
del arrendatario, hasta por venio en contrario.
dos años más, siempre y
cuando se encuentre al co-
rriente en el pago de las
rentas.

La modificación a la disposición antes mencionada significa que la autonomía de la voluntad de las partes es la que debe prevalecer en el contrato, ya que la prórroga forzosa representaba una verdadera carga para el arrendador dando lugar a una gran cantidad de litigios.

Por otro lado, al establecer que la duración mínima del contrato será de un año forzoso, salvo convenio en contrario, es correcto que se deje a las partes en libertad de contratación y de acuerdo a las necesidades de cada una de ellas.

2448

D	<p><u>Para los efectos de este ca-</u> Para los efectos de este <u>pítulo, la renta deberá es-</u> capítulo la renta deberá <u>tipularse en moneda nacio-</u> estipularse en moneda na- <u>nal.</u> cional.</p> <p><u>La renta solo podrá ser in-</u> Se deroga.</p>
---	---

crementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se re-
nueva o se prorroga.

La reforma a la disposición indicada anteriormente vino a significar un avance en la regulación jurídica del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación porque al derogar la disposición que hacía referencia al incremento de la renta anualmente pierden su razón de ser los distintos decretos que establecían las rentas congeladas que provocaron durante mucho tiempo que los inmuebles arrendados quedaran prácticamente fuera del comercio.

Con esta nueva disposición se deja a la oferta y a la demanda, y de acuerdo a la situación económica del país, la determinación de la renta, para que, de esta manera, tanto arrendador y arrendatario salgan beneficiados y no solo uno de ellos en detrimento del otro, como sucedía anteriormente.

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 el nuevo arrendamiento del inmueble. Se deroga.

El derecho de preferencia, solo para el caso de un nuevo arrendamiento sí se debió haber conservado en favor del arrendatario, siempre y cuando cumpliera con los requisitos que exige la ley, porque desde mi punto de vista no se obligaba al arrendatario a vender el bien arrendado sino exclusivamente a preferir al arrendatario en caso de un nuevo arrendamiento, además no significaba una carga para el arrendador, no se ocasionaba un perjuicio al arrendador y sí un beneficio para el arrendatario.

2448

- J El ejercicio del derecho del propietario del inmueble arrendado decidirá enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán el derecho En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán el derecho

a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

2448

J

Frac.I	En todos los casos el propietario deberá dar aviso <u>en forma indubitable</u> al arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones y modalidades de la compra venta.	En todos los casos, el propietario deberá dar aviso <u>por escrito</u> al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones y modalidades de la compra venta.
--------	---	--

2448

J

Frac.II	El o los arrendatarios dispondrán de quince días para <u>notificar en forma indubitable</u> al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho <u>de tanto en los términos y condiciones de la oferta.</u>	El o los arrendatarios dispondrán de quince días para <u>dar aviso por escrito</u> al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de <u>preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la ofer-</u>
---------	---	--

ta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.

2448

J
Frac.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 solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un

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 solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

quince por ciento.

2448

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

2448

J Frac.V	<u>Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.</u>	<u>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 indicada prescribirá sesenta días después</u>
-------------	--	---

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

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

Considero que la disposición antes mencionada, más que establecer para el arrendatario el derecho a demandar daños y perjuicios en caso de no ser preferido cuando se enajene el bien arrendado, realmente, arrendador y arrendatario están conviniendo una pena convencional tasada para el caso de que el arrendador incumpla el derecho de preferencia que tiene el arrendatario en caso de venta del bien arrendado.

2448

J La compra-venta y su escri- Se deroga.
Frac.VI turación realizadas en con-
 vención de lo dispuesto en
 este artículo serán nulas
 de pleno derecho y los no-

tarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia.

La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

La reforma a este artículo representa un avance en la regulación jurídica del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación porque el derecho del tanto significaba una carga para el arrendador y se atentaba al principio de la autonomía de la voluntad de las partes. Fue correcto que se substituyera al derecho del tanto simplemente por un derecho de preferencia que,

en lugar de ocasionar la nulidad de pleno derecho, solo ocasione en caso de ser violado, el pago de daños y perjuicios para el arrendatario.

2448

K El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Si varios arrendatarios hicieren 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 que sea igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del título anterior, salvo convenio en contrario.

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.

2448

L En todo contrato de arren- Se deroga.
damiento para habitación
deberán transcribirse ín-
tegras las disposiciones
de este capítulo.

2449

El arrendador que no haga Se deroga.
las obras que ordene el De-
partamento de Salubridad
Pública como necesarias pa-
ra que una localidad sea
habitabile e higiénica, es
responsable de los daños y
perjuicios que los inqui-
linos sufran por esa causa.

2450

El propietario no puede re- Se deroga.

husar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Si la cuenta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

2451

No puede renunciarse anticipadamente al derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449.

Se deroga.

2452

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por

Se deroga.

quincenas vencidas, si la
renta es de sesenta a cien
pesos, y por semanas, tam-
bién vencidas, cuando la
renta no llegue a sesenta
pesos.

Muchas de las reformas antes mencionadas ya no tenían razón de ser, por lo tanto, fue correcto que se derogaran, además, al ser el contrato de arrendamiento un contrato privado era necesario que se dejara a las partes el libertad de contratar, en donde su voluntad sea la ley del contrato.

Capítulo VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

2478

Todos los arrendamientos, <u>sean de predios rústicos o urbanos</u> , que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquier	Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes,
---	---

<p>quiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado <u>en forma indubitable</u> con <u>dos meses</u> de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.</p>	<p>previo aviso <u>por escrito</u> dado a la otra parte con <u>quince días</u> de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.</p>
--	---

Capítulo IX

Del modo de terminar el arrendamiento

2484

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

2485

<p><u>Vencido un contrato de a-</u></p>	<p><u>Se deroga.</u></p>
---	--------------------------

rendamiento, tendrá dere-
cho el inquilino, siempre
siempre que esté al co-
rriente en el pago de las
rentas, a que se le pro-
rrogue hasta por un año
ese contrato. Podrá el a-
rendador aumentar hasta
por un diez por ciento la
renta anterior, siempre
que demuestre que los al-
quileres en la zona de que
se trate han sufrido un
alza después de que se ce-
lebró el contrato de a-
rendamiento.

Quedan exceptuados de la o-
bligación de prorrogar el
contrato de arrendamiento
los propietarios que quie-
ran habitar la casa o cul-
tivar la finca cuyo arren-
damiento ha vencido.

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 este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. Se deroga.

2487

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

2488

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

Se deroga.

2489

El arrendador puede exigir
la rescisión del contrato:

El arrendador puede exi-
gir la rescisión del con-
trato:

2489

Frac.I Por falta de pago de la
renta en los términos pre-
venidos en los artículos
2452 y 2454.

Por falta de pago de la
renta en los términos
previstos en la fracción
I del artículo 2425.

2489

Frac.II y - - - - -

- - - - -

III

2489

Frac.IV Nuevo, no existía.

Por daños graves a la co-
sa arrendada imputables
al arrendatario; y

2489

Frac.V Nuevo, no existía.

Por variar la forma de la
cosa arrendada sin contar
con el consentimiento ex-
preso del arrendador, en

los términos del artículo 2441.

2490

En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

2490

Frac.I Nuevo, no existía.

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

2490

Frac.II Nuevo, no existía.

Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de

los artículos 2431, 2434
2445; y

2490

Frac.III Nuevo, no existía.

Por la existencia de de-
fectos o vicios ocultos
de la cosa, anteriores al
arrendamiento y descono-
cidos por el arrendata-
rio.

2491

Si el arrendatario no hi-
ciere uso del derecho que
para rescindir el contra-
to le concede el artículo
anterior, hecha la repa-
ración, continuará en el
uso de la cosa, pagando
la misma renta hasta que
termine el plazo del a-
rrendamiento.

Se deroga.

2494

En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fue-
re rústico y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487. Se deroga.

V.4.- DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Unico.- "Se reforman los artículos transitorios del Decreto por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto 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.

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 los 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 la 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.

ARTICULO TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor a partir de 19 de octubre de 1993".

Nuestra Constitución considera a la vivienda como una garantía, como un derecho de todo mexicano. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, señala el artículo cuarto constitucional.

La vivienda en arrendamiento es un problema en la Ciudad de México, la falta de inversión en este rubro se ha traducido en una disminución en la oferta de vivienda en renta, lo que ha el significado incremento en los precios para los inquilinos.

La legislación, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, anterior a las reformas al Código Civil para el Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 no era suficiente, ni adecuada para enfrentar este problema en la ciudad de México que se había quedado rezagado, ya que sus reglas se habían convertido en ineficaces y en ocasiones hasta lesivas; la legislación anterior a las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en julio de 1993 no se sustentaba en la realidad por lo que se

hizo necesario como son el ofrecer la posibilidad de acceder a una vivienda digna y decorosa con rentas accesibles para la población.

El propósito de las reformas en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación al Código Civil para el Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, fue precisamente el de abatir esa situación, el de establecer un sistema más equilibrado para ambas partes, que significara un beneficio para los arrendadores, pero que tuviese en cuenta los intereses de los inquilinos; esto es, una mayor oferta para cubrir de mejor manera la demanda de la vivienda.

No fue ni es la finalidad de las reformas de julio de 1993, la de tener un impacto negativo, por el contrario, creo que su impacto será positivo porque permitirá una satisfacción más adecuada a las necesidades de vivienda.

El Decreto de 23 de septiembre de 1993 y en vigor el 19 de octubre de 1993, tiene por objeto prorrogar la aplicación de las disposiciones contenidas en las reformas de julio de 1993.

La modificación que se propuso por lo tanto, fue únicamente a los artículos transitorios del decreto publicado el 21 de julio de

1993 en el Diario Oficial de la Federación. En él, se dijo que el decreto de reforma entraría en vigor el 19 de octubre de 1998, esto es, no se aplicaría a los inmuebles en arrendamiento, sino hasta dentro de cinco años.

Sin embargo, sí se aplicaría a aquellos inmuebles que se encuentren en algunos de los siguientes supuestos:

Primero: Que fueran inmuebles de nueva construcción, esto es inmuebles que se destinaran al arrendamiento de vivienda para habitación y así se hubieren construido desde su inicio.

Segundo: Aquellos inmuebles que teniendo un uso distinto al de habitación, se destinaran al arrendamiento de vivienda mediante el cambio de uso del suelo.

Tercero: Aquellos inmuebles que no encontrándose arrendados al 19 de octubre de 1993, se establecieran con el objeto de contar con nuevos espacios de vivienda.

Solamente en estos tres casos, les sería aplicable la nueva legislación en materia de arrendamiento de julio de 1993 y la misma directriz se seguiría para los efectos procesales, esto es, los juicios y procedimientos judiciales se regirían por las nuevas normas sólo en los tres casos anteriores: nueva vivienda

de construcción, vivienda que cambia de uso del suelo para dedicarse al arrendamiento y tercero, nuevos espacios de vivienda que anteriormente no se encontraran arrendados y que ahora entraran al mercado con ese propósito.

Considero que estas disposiciones dan posibilidad para que nuevos inversionistas entren al mercado. Se envía un mensaje claro para quienes desean incrementar la oferta de vivienda en renta. Asimismo, se establece un tiempo suficiente para que se equilibre la situación de la vivienda a través de nuevas acciones y se protegen los intereses de los inquilinos durante un tiempo razonable para que se lleve la maduración adecuada de los proyectos.

Es necesario todavía revisar programas, vincular las acciones entre distintos organismos que atienden esta problemática, así como incrementar los apoyos a la vivienda.

Con dichas modificaciones se pretende establecer un marco normativo más propicio para la construcción de vivienda en arrendamiento y para que, en el corto y mediano plazos, se incremente sustancialmente la oferta de la misma. Subyace en ellas, la voluntad de diversos sectores por contar con instrumentos novedosos en la solución de la problemática habitacional en la Ciudad de México.

En los últimos años se ha presentado en la capital de la República un retraimiento en el número de espacios disponibles para ofrecerse en renta, con el obvio encarecimiento de la vivienda existente. Así, las modificaciones se proponen combatir ese fenómeno a partir de que el arrendamiento de inmuebles sea considerado nuevamente como una opción viable con rentabilidad social.

Los mecanismos legales buscarán estimular tanto la inversión de los particulares en este ámbito, como la adopción de dicho régimen jurídico, tratándose de casas o departamentos que hoy tienen otro uso. El compromiso del Estado, bajo ese nuevo esquema, será reforzar e incrementar sus políticas de fomento y desarrollo habitacional en la Ciudad.

Con las modificaciones en la materia se permitirá celebrar contratos con base en el principio de igualdad para las partes y en donde el elemento medular será la voluntad de las mismas en la celebración de los contratos de arrendamiento respectivos.

En ese sentido es que debe subrayarse que el nuevo esquema legal, lejos de pretender desproteger a los inquilinos o favorecer a un sector determinado, busca estimular el que más gente ofrezca vivienda en mejores términos a quien lo necesite.

Con las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación de julio de 1993, se otorga un marco legal más equilibrado y sencillo, pero menos proteccionista.

Las razones por las que se plantearon algunas modificaciones a los artículos transitorios del Decreto de reformas al Código Civil, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinados a la habitación de julio de 1993, fueron precisar el alcance de las modificaciones aprobadas, dejar bien claro que el propósito de las reformas era incentivar el surgimiento de nuevos espacios de vivienda a bajo costo y asegurar que no se vulneraran los intereses ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes en julio de 1993 tenían el carácter de inquilinos.

Mediante las reformas a los artículos transitorios del Decreto de 21 de julio de 1993, se propone que las nuevas disposiciones no resultaran aplicables a las relaciones contractuales que se verificaran respecto de inmuebles que se encontraran arrendados al 19 de octubre de 1993, sino hasta el 19 de octubre de 1998.

Se estimaba que en un lapso de cinco años, el efecto de las reformas permitiría a los inquilinos ser sujetos de las nuevas

disposiciones normativas bajo un esquema de mayor oferta y menor costo.

Por tal motivo se consideró necesario exceptuar del ámbito de validez de las nuevas normas a aquellos inmuebles que se encontraran arrendados para casa habitación y prever su inmediata aplicación exclusivamente para aquellos casos de vivienda que incorporaran con posterioridad al 19 de octubre de 1993 al mercado inquilinario.

El propósito fundamental de estas reformas era subrayar que aquellas relaciones contractuales que se verificaran con posterioridad a la iniciación de la vigencia del primer decreto, es decir el de 21 de julio de 1993, respecto de inmuebles que no hubieren estado en arrendamiento al entrar ese decreto en vigor, serían las destinatarias del nuevo esquema legal y que el mismo no debería aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna.

CONCLUSIONES

1.- Para concluir los comentarios para una mejor legislación en materia de arrendamiento y, específicamente, de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es necesario referirme a la autonomía de la voluntad y al dirigismo contractual.

2.- Con las reformas sustantivas al contrato de arrendamiento y, específicamente, al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se puede crear un contrato de arrendamiento a la luz del interés público pero con autonomía de la voluntad por los siguientes motivos:

- a) Los individuos son libres para contratar.
- b) Los individuos son libres para no contratar.
- c) Los individuos son libres para discutir las condiciones del contrato, determinando su contenido, su objeto y sus efectos con la única limitación del respecto al orden público y las buenas costumbres.
- d) Los individuos son libres para modificar el contrato.
- e) Los individuos son libres para dar por terminado el contrato.
- f) Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de los particulares.

3.- La legislación en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se puede dividir en las siguientes etapas:

a.- De 1870 a 1928.- En esta etapa se incluyen las disposiciones en materia de arrendamiento contenidas en los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

La legislación en materia de arrendamiento durante estos años refleja una tendencia liberal y el predominio del principio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual porque se faculta a las partes para determinar libremente el plazo o la duración del contrato, no se establecen derechos de preferencia para un nuevo arrendamiento ni para el caso de venta del inmueble arrendado, así como tampoco se establecen prórrogas forzosas al contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, esta etapa se caracteriza por una relación de equilibrio de intereses entre arrendador y arrendatario, además porque sus derechos y obligaciones son equitativos.

b.- De 1928 a 1942.- Quedan comprendidas en esta etapa las disposiciones en materia de arrendamiento contenidas en el Código Civil de 1928 desde el inicio de su vigencia hasta antes de la

expedición de los decretos de prórroga de los contratos de arrendamiento y congelación de rentas.

Del análisis de la exposición de motivos del Código Civil de 1928 puede pensarse que es un código de corte socialista, sin embargo, en cuanto a las reglas generales del contrato continúa la tendencia liberal de los códigos precedentes.

No obstante la tendencia liberal de las reglas generales del contrato, las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento en esta etapa reflejan una tendencia social y el predominio del dirigismo contractual sobre el principio de la autonomía de la voluntad porque se establece el derecho de preferencia para el arrendatario sobre otro interesado para un nuevo arrendamiento y el derecho de preferencia por el tanto también para el arrendatario en caso de que el arrendador quisiera vender la finca arrendada, siempre y cuando el arrendatario haya realizado mejoras considerables en la localidad, el arrendamiento tenga más de cinco años y se encuentre al corriente en el pago de todas y cada una de las rentas.

También se establece en favor del arrendatario el derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento por un año más, siempre que estuviera al corriente en el pago de las rentas, así como la

tácita reconducción y la fijación de la renta en caso de prórroga del contrato respectivo.

Esta segunda etapa está caracterizada por el establecimiento de derechos de preferencia y de prórroga a los contratos de arrendamiento en favor del arrendatario.

c.- De 1942 a 1985.- Las disposiciones legales en materia de arrendamiento que comprenden esta etapa son las contenidas en los decretos expedidos, en primer lugar por el Ejecutivo Federal en suspensión de garantías y posteriormente el Congreso de la Unión, de 1942 a 1948, en los cuales los contratos de arrendamiento en la Ciudad de México quedaron prorrogados por tiempo indefinido y además se congelaron las rentas de los mismos.

Las disposiciones en materia de arrendamiento en esta etapa reflejan el predominio del dirigismo contractual sobre el principio de la autonomía de la voluntad, toda vez que la prórroga por mandato estatal afecta la posibilidad de fijar modalidades al contrato porque desvirtúa el acuerdo previo y deja al capricho de la parte que considera más débil el cumplimiento del contrato y, con ello, la voluntad inicial que dio origen al contrato deja de tener vigencia.

Las disposiciones de esta tercera etapa están caracterizadas por la protección excesiva de los arrendatarios y la defensa de sus intereses en perjuicio de los arrendadores, provocando una gran cantidad de litigios, asimismo los edificios y vecindades con rentas congeladas fueron prácticamente abandonados en cuanto a mejoras y reparaciones por parte de sus propietarios.

Por otra parte, ese mismo abandono provocó la decadencia y destrucción de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro.

d.- De 1985 a 1993.- En esta etapa se incluyen las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación de 1985.

Las disposiciones en materia de arrendamiento en esta etapa reflejan aún más el predominio del dirigismo contractual sobre el principio de la autonomía de la voluntad porque la voluntad de las partes se ve limitada por las leyes imperativas y las cuestiones de orden público que necesariamente deben observarse.

Lo anterior se ve demostrado al establecerse un absurdo plazo mínimo de duración al contrato de arrendamiento destinado a casa habitación que no solo perjudicó al arrendador sino a todo aquél que pretendiera arrendar por un plazo menor, así como también por

el derecho del arrendatario de prorrogar el contrato de arrendamiento por dos años más, siempre que estuviera al corriente en el pago de las rentas.

Del estudio de las disposiciones legales comprendidas en esta cuarta etapa se ve reflejado el desequilibrio que existía entre los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario, así como por una protección excesiva de los intereses del arrendatario en perjuicio del arrendador.

e.- De 1993 a 1998.- Quedan comprendidas en esta etapa las reformas al Código Civil para el Distrito Federal y, específicamente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación mediante Decreto del 21 de julio de 1993, así como las reformas a los artículos transitorios del Decreto antes indicado publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993 y en vigor el 19 de octubre de 1993.

No obstante de que es de finales del año de 1992, también se incluye en esta etapa una disposición de suma importancia que es el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1992, el cual abroga el Decreto de fecha 30 de diciembre de 1948 relativo a la prórroga de los contratos de arrendamiento y a la congelación de rentas de los mismos.

Las disposiciones en materia de arrendamiento en esta etapa reflejan una tendencia liberal y el predominio del principio de la autonomía de la voluntad sobre el dirigismo contractual porque se eliminan plazos mínimos, prórrogas forzosas y el derecho de preferencia del tanto para el caso de venta de la vivienda arrendada.

Esta etapa se caracteriza por la existencia de una relación de equilibrio de intereses entre arrendador y arrendatario, así como por el predominio del principio de la autonomía de la voluntad de las partes en la celebración de los contratos de arrendamiento respectivos.

4.- Como lo he comentado en este trabajo, la vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad mexicana. La respuesta a esa necesidad exige de esquemas que respondan a nuestra realidad socioeconómica y nos permitan sostener y ampliar los esfuerzos que se han venido aplicando durante los últimos años para obtener más vivienda.

5.- Considero que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no resuelve el problema de que la población cuente con una vivienda digna y decorosa, sin embargo, sí ayuda a resolverlo porque se convierte en una alternativa para que un

mayor número de mexicanos que no tienen la posibilidad de adquirir vivienda propia tengan un mecanismo de acceso a la misma.

6.- Dentro de la problemática que vive el país, ha adquirido especial importancia el aspecto relativo a la vivienda en arrendamiento, la cual, durante los últimos años, ha perdido su papel como alternativa para acceder a una vivienda como consecuencia de diferentes causas.

Una de esas causas se refiere a la contracción de la construcción de vivienda. Como prueba reciente, en 1980, la vivienda en arrendamiento representaba el 41.7 % del total, en 1990 solo el 25.6 % y en 1995 el 24.2 %, lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de este tipo de satisfactor.

Otra causa se refiere a la gran cantidad de litigios entre arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas destinadas a habitación. De acuerdo con datos proporcionados por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, anualmente, solo en el Distrito Federal se promueven entre veintidós y veintitrés mil juicios en materia de arrendamiento, lo cual prueba que la conflictividad en materia inquilinaria es alta.

Sin embargo, en la actualidad solamente el 5 % o un máximo del 10 % de dichos litigios llegan a su finalización porque muchos de ellos son jurisdicciones voluntarias y muchos otros son desahucios que en su mayor parte se terminan por pago del inquilino.

7.- Este tipo de vivienda, es decir, en arrendamiento, contaba con una normatividad que era, en algunos casos, de aproximadamente medio siglo, como era el Decreto de 30 de diciembre de 1948 relativo a la prórroga de los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido y congelación de rentas, el cual quedó derogado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, por lo que había quedado rezagado y sus reglas se habían convertido en ineficaces y en ocasiones hasta lesivas.

8.- En algunos otros casos, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se regía por disposiciones que se crearon en 1985 con un espíritu tutelar para los arrendatarios así como respecto a impactos económicos y sociales que prevalecieron en esa época.

9.- Sin embargo, a casi once años de distancia se ha observado que esa normatividad, es decir, las disposiciones contenidas en las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia

de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación de 1985, además de haber tenido un efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento, deterioró aún más el grave rezago habitacional, lejos de proteger al sector inquilinario, lo llevó a un estado de inseguridad jurídica y a una menor posibilidad de acceder a una vivienda digna y decorosa, por los precios elevados de renta, consecuencia de la falta de oferta.

10.- Con lo dicho anteriormente, no significa que determinadas leyes como son los decretos de prórroga y congelación de rentas y las reformas al Código Civil para el Distrito Federal llevadas a cabo en 1985, en materia de fincas urbanas destinadas a la habitación, sean malas por viejas, sino que las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos, lo cual no ocurría con las disposiciones legales antes indicadas.

11.- Con las reformas al Código Civil para el Distrito Federal y, específicamente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación mediante Decreto del 21 de julio de 1993, considero acertada la eliminación del derecho de preferencia del tanto para el caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble arrendado, y que en su lugar se haya establecido el derecho de

preferencia por el tanto solo para el caso de arrendamiento de casa habitación.

12.- La anterior modificación responde a que, el derecho de preferencia del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales como lo es el contrato de arrendamiento, por lo que este derecho, es decir, de preferencia del tanto tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, herencia, usufructo, sociedades, asociaciones, etc., no así en el caso de arrendamiento, ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, además porque constituía un importante factor para desalentar el arrendamiento por el gran número de litigios que provocaba.

13.- El derecho de preferencia por el tanto permitirá que el arrendatario, en el caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble arrendado, sea preferido a cualquier tercero, en la venta del inmueble que está arrendando, no siendo así para un nuevo arrendamiento de la finca arrendada.

14.- De la misma forma considero acertada la innovación que en esta materia se propone en el sentido de establecer que en caso de que se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior se podrán demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá

ser menor del 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses, garantizando con ello que en todo caso se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble.

15.- Asimismo, con la reforma antes indicada habrá certeza jurídica en el caso de que el arrendador no cumpla con dicho derecho de preferencia.

16.- Sin embargo, considero que, más que establecer para el arrendatario el derecho a demandar daños y perjuicios en caso de no ser preferido cuando se enajene el bien arrendado, realmente, arrendador y arrendatario están conviniendo una pena convencional tasada para el caso de que el arrendador incumpla el derecho de preferencia que tiene el arrendatario en caso de venta del bien arrendado.

17.- En los últimos años se observaron diversas controversias entre el arrendador y el arrendatario debido a la existencia de la prórroga por disposición legal del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, lo que había sido en perjuicio de las partes, ya que un contrato de arrendamiento por un año podía durar hasta por tres años, lo cual inhibía a los propietarios de inmuebles desocupados a otorgarlos en arrendamiento.

18.- Las disposiciones indicadas anteriormente produjeron el efecto de dejar fuera del mercado al inmueble arrendado, lo cual provocó el encarecimiento de la vivienda y por lo tanto el incremento en las rentas.

19.- Asimismo, en el supuesto de que el arrendatario quisiera arrendar un inmueble por un período inferior a un año, como es el caso de los estudiantes, profesionistas o extranjeros que requieren estar por algún tiempo en esta Ciudad, no se encontraban en posibilidad jurídica de hacerlo, debido a la obligación que establecía el Código Civil, mediante las reformas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en 1985, de que los contratos de arrendamiento para casa habitación duraran como mínimo dicho plazo.

20.- En virtud de lo anterior, y mediante las reformas al Código Civil para el Distrito Federal y, específicamente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación mediante Decreto del 21 de julio de 1993, estoy de acuerdo en que las partes puedan convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a sus circunstancias y propia conveniencia, por lo que fue acertada la eliminación de la prórroga que establecía el texto del artículo 2448-C, toda vez que libera el inmueble y lo coloca nuevamente en el mercado.

21.- La derogación al artículo 2448-D, en el que se señalaba que los incrementos en la renta se harían conforme al salario mínimo, fue correcta ya que considero necesario que las partes convengan libremente los términos del contrato de arrendamiento, toda vez que al no permitirlo se está limitando la libertad de contratar de las partes.

22.- El límite al incremento del monto de las rentas fue causa directa de la escasez tan aguda de vivienda para arrendamiento que vive la Ciudad de México. Este límite, al pretender proteger al arrendatario, realmente lo desprotegió al haber generado una escasez de vivienda, además de que las rentas se han incrementado excesivamente.

23.- Un mayor número de vivienda para arrendamiento es la mejor garantía que puede tener el arrendatario para gozar de una casa decorosa a precios accesibles.

24.- Mediante las reformas al Código Civil para el Distrito Federal y, específicamente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación mediante Decreto del 21 de julio de 1993, fue apropiada la derogación del artículo 2448-L, toda vez que considero innecesario que en el contrato se transcriban

íntegramente las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación al garantizar que los artículos fundamentales para la protección del arrendatario, como son el hecho de que el inmueble arrendado reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, son de carácter público e interés social, por lo que son irrenunciables.

25.- De la misma forma, fue correcto que exclusivamente las cuestiones que tienen que ver con las condiciones de higiene y salubridad que debe reunir el inmueble arrendado sean de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, toda vez que era absurdo que cuestiones como la duración del contrato y el monto de la renta fueran consideradas con tal carácter.

26.- Por el contrario, no considero acertado el haber mantenido vigente la obligación del arrendador de fincas urbanas destinadas a la habitación de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, en este caso la Tesorería del Distrito Federal y, más aún, considerar a esta disposición de orden público e interés social.

27.- Hubiera sido deseado que se derogara el artículo antes mencionado, o bien, que se regulara adecuadamente dicho registro. Sin embargo, al ser el arrendamiento un derecho personal y no un

derecho real, considero que no es necesaria su inscripción ante ninguna autoridad o dependencia.

28.- Por los motivos antes expuestos, considero que las reformas al Código Civil para el Distrito Federal y, específicamente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación mediante Decreto del 21 de julio de 1993 son acertadas y representan un avance importante en la regulación jurídica del arrendamiento. Sin embargo, considero que todavía faltan algunas disposiciones por reformar, por ejemplo, el no sujetar la duración del contrato de arrendamiento a un plazo mínimo forzoso sino dejar a las partes que lo pacten libremente.

29.- Asimismo, considero que se debió mantener el derecho del arrendatario para ser preferido a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca arrendada cuando cumpliera con los requisitos que exigía la ley, toda vez que no significaba una carga o desventaja para el arrendador.

30.- Por otra parte, sería conveniente derogar del Código Civil las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y crear con dichas disposiciones una Ley Inquilinaria que regule específicamente esa materia.

31.- Del mismo modo en que gradualmente se fueron derogando diversas disposiciones del Código de Comercio para crear leyes específicas como son la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, etc., de igual forma debería de pasar con el Código Civil y la materia inquilinaria.

32.- Ante la problemática de vivienda y en particular el tema de vivienda en renta, una solución sería la existencia de una Ley Inquilinaria que regule las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios de casa-habitación y atienda los reclamos populares respectivos, y no culmine simplemente en una serie de reformas al Código Civil.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR Y CARBAJAL, Leopoldo, Contratos Civiles, tercera edición, Editorial Porrúa, 1982.

AGUILAR GUTIERREZ, Antonio, Elementos de Derecho Inquilinario, México, 1987.

AGUILERA Y VELASCO, Alberto, Código Civil Francés, colección de códigos europeos; concordados y anotados, Sociedad Códigos Europeos, Madrid.

ALAS ARGUELLES, Leopoldo, Código Civil, Madrid, 1929.

ALBALADEJO, Manuel, Compendio de Derecho Civil, Barcelona, sexta edición, BOSCH, 1987.

ANDRADE, Manuel, Arrendamientos, segunda edición, Ediciones Andrade, México, 1976, pp. 145

AZUELA PADILLA, Félix, El arrendamiento civil, Revista Escuela Nacional de Jurisprudencia No. 32, México, 1945.

BATIZA, Rodolfo, Las Fuentes del Código Civil de 1928, primera edición, Editorial Porrúa, México, 1979.

BAZARTE CERDAN, Willebaldo, Leyes sobre arrendamiento para el Distrito Federal, Ediciones Botas, México, 1965.

- Leyes de inquilinato para los Estados y Territorios de la República Mexicana, Ediciones Botas, México, 1965.

- Leyes sobre arrendamientos del Distrito Federal y Estados, Ediciones Botas, México, 1950.

BONET CORREA, Jorge, Arrendamientos urbanos con renta actualizada: cláusula de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo, cuarta edición revisada y puesta al día, Arazandi, Pamplona, 1982, pp. 345.

BONNECASE, Julien, Elementos de Derecho Civil, México.

CASTAN TOBEÑAS, José, Hacia un nuevo Derecho Civil: La crisis del derecho civil, la reconstrucción del derecho civil y la reforma del Código Civil español, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1943-1944.

COLIN, A y H. Capitant, Curso elemental de Derecho Civil francés, Madrid, 1951.

DE BUEN LOZANO, Néstor, La Decadencia del Contrato, con un apéndice "Veinte años después", segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1986, pp. 330.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico, Tratado Práctico y Crítico de Derecho Civil, Tomo X: El Negocio Jurídico, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1967, pp. 550.

DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, tomo IV: contratos en particular, séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1992.

DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo, El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio, Editorial Porrúa, 1978, pp. 115.

DURAND, Jorge, Huelga nacional de inquilinos: los antecedentes del movimiento urbano popular en México.

ENNECCERUS LUDWING Theodor y Martin Wolff Kipp, Derecho de Obligaciones, Tomo II, México.

FUBINI, Roberto, El contrato de arrendamiento de cosas, parte general, traducción de Roberto Sánchez Jiménez, notas de José Castán Tobeñas, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1936, pp. 536

GARCIA GOYENA, Florencio, Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español, Madrid.

GARCIA TELLEZ, Ignacio, Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano, segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1965.

GUERRA AGUILERA, José Carlos, Legislación sobre arrendamiento y su jurisprudencia, tercera edición, PAC, México, 1990.

ITURBIDE GALINDO, Adrián R. y Eduardo A. Martínez Urquidi, Carta del Consejo del Colegio de Notarios del D.F., A.C., emitiendo opinión sobre el derecho del tanto, 4 de abril de 1988, México, D.F., pp. 16

LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto curso de Derecho Civil, contratos, cuarta edición, Notariado, 1986.

MACHADO, José Olegario, Exposición y Comentarios del Código Civil Argentino, Tomo IV, Buenos Aires.

MATEOS ALARCON, Manuel, Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal, México, 1896.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon, Opinión en relación con el derecho del tanto en materia de arrendamiento habitacional, Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C., México, D.F., pp. 18

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert, Tratado elemental de Derecho Civil, Cárdenas, México, 1981.

- Tratado teórico práctico de Derecho Civil francés, La Habana, 1943.

POTHIER, R.J., Tratado de los contratos, volumen II, Editorial Atalaya, Buenos Aires, 1948.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volumen I: contratos, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 1985, pp. 708.

RODRIGUEZ AGUILERA, Cesáreo, Derecho de arrendamientos urbanos: ley, doctrina, jurisprudencia, formularios, BOSCH, Barcelona, 1965.

RUGGIERO, Roberto De, Instituciones de Derecho Civil, México, Vol. II.

TROPLONG, M., El Derecho Civil, Madrid.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, décima primera edición, Editorial Porrúa, México, 1991, pp. 616.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto, Tratado de Derecho Civil Español, Valladolid, 1920.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 1992, pp. 575.

- Artículo sobre el otorgamiento del Derecho del Tanto, México, D.F.

LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor

Exposición de motivos del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en

materia Federal, expedido el 14 de julio de 1993 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, Cámara de Diputados, México, 1993.

Decreto que abroga el Decreto de fecha 30 de diciembre de 1948 que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, expedido el 21 de diciembre de 1992 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, Cámara de Diputados, México, 1992.

Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del Decreto por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, expedido el 11 de septiembre de 1993 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, Cámara de Diputados, México, 1993.