

180
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

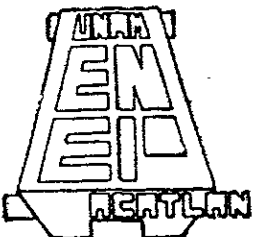
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS "ACATLAN"

ALGUNOS TOPICOS JURIDICOS EN LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE TIENEN
CONSECUENCIAS ECONOMICAS Y SOCIALES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A ;
L U I S L O P E Z M U N O Z

ASESOR: LIC. ESTEBAN MAYA ROMERO.



STA. CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEX.

MARZO 1998.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

250035



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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 DIOS

POR SOBRE TODAS LAS COSAS TE AGRADEZCO SEÑOR EL QUE HAYAS PERMITIDO CONCLUIR ESTE TRABAJO, Y TE PIDO MANTENGAS SIEMPRE LA LUZ ENCENDIDA DE MI CORAZON PARA SEGUIR SIENDO GENTE DE BIEN CON MIS SEMEJANTES Y SER DIGNO DE TI, PARA RECIBIR SIEMPRE TUS BENDICIONES.

GRACIAS.

A DON VICENTE LOPEZ+ Y DOÑA LUZ MA. MUÑOZ+

POR HABERME DADO LA OPORTUNIDAD DE VIVIR Y DE MI EDUCACION AGRADECERLES EL BUEN CAMINO PARA MI FORMACION PROFESIONAL QUE POR SIEMPRE LES ESTARE AGRADECIDO.

GRACIAS.

A MI ESPOSA

POR SER LA PERSONA MAS IMPORTANTE HA SIDO POSIBLE QUE JUNTOS HEMOS LOGRADO LLEGAR A ESTA ETAPA DE LA VIDA COMO UNA DE LAS METAS ENTRE MUCHAS MAS QUE BUSCAMOS ALCANZAR.

GRACIAS.

A MIS HERMANOS:

**VIGENTE+, ENRIQUE, VICENTE (TITO),
SILVIA+, FRANCISCO JAVIER (PAGO)+.**

**QUE DURANTE MI CRECIMIENTO MOTIVARON
EL ANIMO PARA SER GENTE DE BIEN.**

GRACIAS.

A MIS HIJAS:

JESSICA, ERENDIRA, DEYANIRA, FERNANDA.

**COMO UN ESTIMULO DE QUE EN LA VIDA
TODO LO QUE QUIERAN SE PUEDE LOGRAR
Y AMBICIONEN SIEMPRE SER LAS MEJORES.**

GRACIAS.

A MIS CUÑADOS:

**MARIO, LUPITA, ENEDINA, MALENA,
EVA MARIA, RICARDO, JUAN CARLOS.**

GRACIAS.

A MIS SOBRINOS.

**ENRIQUE, MARCO, NAYELI, NANCY, KARINA,
MARIO, ALMA, MARIELA, ISRAEL, KATIA, JENY,
EVA, FRANCISCO, JAVIER, LIZETE, RICARDO, PATY,
MIGUEL, QUIEN PARTICIPO EN ESTE TRABAJO.**

PORQUE TODOS LOGREN SUS METAS.

GRACIAS.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

POR SER EL HOGAR DE MI INSPIRACION PROFESIONAL,
A QUIEN POR SIEMPRE ESTARE AGRADECIDO
GRACIAS.

A MIS COMPAÑEROS DE LA UNIVERSIDAD

ADOLFO BECERRIL MENDOZA.
ALFONSO DIAZ LOPEZ.
BEATRIZ PEREZ HERNANDEZ
CARLOS RESENDIZ LOPEZ.
EDGAR GRANADOS GODFREY
EDUARDO GRANADOS GODFRAY
ESTEBAN MAYA ROMERO.
EVARISTO ROJAS MORENO.
FRANCISCO LOPEZ MILLAN.
FRANCISCO NEGRETE CORONA.
GABINO FONSECA URIBE.
JAVIER MARTINEZ VELAZQUEZ.
JESUS SALDAÑA RIOS.
JOAQUÍN HENDRICKS DÍAZ.
JOSE ANTONIO OLIVA SIFUENTES+.
MARCOS NÁNDEZ ONOFRE.
MARGARITA PEREZ ACOSTA.
MARIA DE LOURDES ROSAS VARGAS.
MIGUEL ANGEL NAVARRO COVARRUBIAS.
PABLO GUILLEN VILLALOBOS.
PAULINO HERNÁNDEZ NICOLAS.
ROSA MARIA CORTES GUERRERO.
VICENTE SANCHEZ ROSALES
Y TODOS AQUELLOS DE QUIENES NO RECUERDO SU
NOMBRE Y QUIENES ME HAN PERMITIDO COMPARTIR
UNA GRAN AMISTAD.
GRACIAS.

A MIS PROFESORES

POR LOS CONSEJOS RECIBIDOS.
GRACIAS.

A MI ASESOR DE TESIS:

LIC. ESTEBAN MAYA ROMERO

POR QUE DE LAS COSAS COMPLICADAS
ME HACE VER LO SENCILLO QUE SON.
GRACIAS.

CON GRAN AFECTO

LIC. FRANCISCO LÓPEZ MILLAN.
LIC. PAULINO HERNÁNDEZ NICOLAS.
POR SU APOYO INCONDICIONAL.
GRACIAS.

CON ESPECIAL AGRADECIMIENTO

MOISES LOPEZ GALICIA.
EVA LIDIA PADRON.
POR LA ENSEÑANZA RECIBIDA.
GRACIAS.

A MIS SINODALES

LIC. JULIO RAMIREZ CHELALA.
LIC. JOSE MA. GARCIA SÁNCHEZ.
LIC. JESUS FLORES TAVARES.
LIC. ARTURO LÓPEZ SANTIAGO.
LIC. ESTEBAN MAYA ROMERO.
POR EL APOYO RECIBIDO.
GRACIAS.

A MIS SERES QUERIDOS:

GRACIAS.

ALGUNOS TOPICOS JURIDICOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE TIENEN CONSECUENCIAS ECONOMICAS Y SOCIALES

	PAG.
PROLOGO	v
<u>CAPITULO PRIMERO.</u>	
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO.	1
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.	1
1.1. Derecho Romano.	2
1.2. Derecho Francés.	5
1.3. Derecho Español.	11
1.4. Derecho Mexicano.	19
2. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES.	24
2.1. Fuente de las Obligaciones.	24
2.2. Concepto y Elementos de las Obligaciones.	27
2.3. Obligaciones Jurídicas.	29
<u>CAPITULO SEGUNDO.</u>	
NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO.	35
1. CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO.	35
2. CLASIFICACIÓN Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	38
3. ESPECIES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	50
3.1. Civil.	50
3.2. Mercantil.	52
3.3. Administrativo.	54
4. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	60
4.1. Arrendamiento Financiero.	60
4.2. Semejanzas y Diferencias con el Arrendamiento y la Compra Venta.	69

CAPITULO TERCERO.

REFORMAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.	75
1. DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.	75
2. DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 30 DE DICIEMBRE DE 1992.	86
3. 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; Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993.	93

CAPITULO CUARTO.

OTRAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA LOS CONTRATOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	123
1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	123
1.1. <i>Del Arrendador.</i>	129
1.2. <i>Del Arrendatario.</i>	138
2. LA DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO DE RENTAS PARA NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	146
3. DE LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	152
4. DE LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	161
5. DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y SECTORES PRIVADOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO.	172

CAPITULO QUINTO.

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.	185
1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.	185
2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.	193
3. DE LOS RECURSOS.	203
3.1. Apelación.	203
3.2. Revocación.	205
3.3. Reposición.	205
3.4. Queja.	206
3.5. Responsabilidad.	207
3.6. Apelación Extraordinaria.	208
4. CONSECUENCIAS JURÍDICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	210
4.1. Consecuencias Jurídicas.	213
4.2. Consecuencias Económicas.	218
4.3. Consecuencias Sociales.	220
CONCLUSIONES.	225
BIBLIOGRAFÍA.	237

PROLOGO

México vive en la actualidad una gran aceleración de cambios en la vida social, económica y política que mantienen en alerta constante a toda la población de cada suceso que se presenta día a día, y no deja de preocupar las adecuaciones que a las relaciones jurídicas deban darse y correr en forma paralela a estos cambios que la vida urbana nos va llevando.

La Ciudad de México, históricamente ha sido y es el centro de la actividad cultural del país aunque esto se va matizando, la concentración poblacional más grande del mundo que abriga más de 18 millones de habitantes, la estructuración del espacio geográfico nacional y la evolución política y legislativa que han derivado en una determinación de las pautas generales del desarrollo social de la República desde la Capital.

Sin embargo, por la conglomeración de nuestra Capital Mexicana, ha tenido consecuencias sociales, económicas políticas y jurídicas negativas, debido a que se han cubierto todos los espacios destinados al arrendamiento, propiciándose la especulación del suelo urbano, trayendo consigo el encarecimiento de la tierra citadina, material de construcción y mano de obra, por ello a nuestros días resulta preocupante en virtud de los edificios construidos para ser destinados al arrendamiento a la fecha son escasos e insuficientes, motivo por el cual este trabajo lo realizo con el ánimo de hacer ver que la planeación legislativa no deba considerarse tan sólo en resolver y ajustar los problemas inquilinarios actuales, sino el de prevenir las consecuencias futuras de éstos ajustes, promoviendo a su vez alternativas viables de construcción para inmuebles en arrendamiento.

Como en todo contrato bilateral, cualquiera que sean las Obligaciones, deben considerarse los beneficios y perjuicios que del mismo se puedan generar para las partes, el arrendamiento lo es en gran medida el que cada una de ellas deba asumir el compromiso de su obligación, considerando en un plano objetivo, que el arrendatario representa en este contrato la parte más débil económicamente y por lo tanto, el compromiso de nuestros legisladores deba estar enfocado a proteger en un porcentaje mayor a esta parte contratante, ya que de las últimas reformas emitidas al contrato de arrendamiento para casas habitación, los pocos beneficios que gozaba le fueron *limitados y en algunos casos eliminados, sin pensar que esta parte representa el núcleo familiar de toda población en condiciones más desprotegidas, debiendo por lo tanto ampliar el criterio legislativo y tutelar con mayor cuidado de las reformas necesarias para encontrar el equilibrio entre las partes.*

Por lo anterior, no se trata de sacrificar al propietario o constructor de bienes inmuebles para arrendamiento de casas habitación en lo referente a sus beneficios que representa el contrato, sino el de crear los medios preparatorios y justificables de acuerdo a las condiciones económicas del arrendatario cuando es el deseo de prorrogar su contrato y mantener su estabilidad familiar durante el tiempo que requiera el inmueble, siempre y cuando cumplan y se encuentren al corriente en sus obligaciones y no dejar el cumplimiento estricto de la ley y de la libre voluntad de rescindir el contrato por parte del arrendador, como se encuentra manifiesto en las reformas emitidas al Código Civil para el Distrito Federal, en julio de 1993, cuando haya transcurrido el término común del contrato que es el de un año.

Si del slogan que ha sido considerado como pauta en esta administración que dice "Por el Bienestar de tu Familia", es el objetivo final del Gobierno en otorgarlo a la población, resulta por lo tanto necesario poner la atención requerida para que cada familia encuentre la tranquilidad en su vida social partiendo de su estabilidad habitacional, toda vez que las condiciones económicas que vive la nación han restringido las posibilidades en la adquisición de inmuebles, siendo una alternativa viable el arrendamiento del que siendo muy reiterativo, no ha tenido el respaldo adecuado tanto en su normatividad como en su expansión a la demanda requerida de los inmuebles en arrendamiento, resultando hasta la fecha una aspiración permanente de toda familia, entre uno de los objetivos planteados por cada trabajador que integra nuestra sociedad.

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento inmobiliario representa en nuestros días una forma de disposición de bienes que por razón de tiempo y lugar su uso es muy frecuente ante las necesidades económicas presentadas para la adquisición de la propiedad que por circunstancias reales el poder adquisitivo y la imposibilidad de la obtención de créditos representa en nuestros días una alternativa que soluciona el grave problema habitacional que vive el país.

Es conveniente señalar los orígenes y planteamientos que se dieron a este tipo de contrato, señalando al efecto las épocas más sobresalientes y los términos de mayor relevancia que por la creación de dicha figura jurídica se encuentra en nuestros días

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La historia en nuestra vida moderna tiene gran relevancia para darnos cuenta del cambio que nuestra vida social, económica y política ha sufrido en las legislaciones que más han tenido influencia para nuestra normatividad. Para el contrato de arrendamiento esta historia representa cambios que se han dado y adoptado según las circunstancias del momento y que la normatividad creada para esas épocas dio cumplimiento para sus fines creados, llegando hasta nuestros días como será comentado en el presente trabajo.

1.1. Derecho Romano.

Los antecedentes más antiguos que conocemos del contrato de arrendamiento los encontramos en el Derecho Romano y antecedentes inmediatos en el Derecho Francés y Español, los cuales tratare más adelante.

La *Locatio Conductio*, que comprende lo que hoy llamamos arrendamiento de cosa y Contrato de Servicios y de Obra, constituyen una amplia categoría de contratos en la que plantea una problemática social, como son las de salario, alquiler de viviendas, arrendamientos rústicos. Resultó evidente que los juristas a quienes se encomendó la tarea de fijar el contenido de este contrato, se esforzaron en conjunto poco para proteger a la parte económica y socialmente más débil en la relación.

Este *Locatio Conductio* presentaba las siguientes categorías:

- 1.- *Locatio Conductio Rei*.
- 2.- *Locatio Conductio Operarum*.
- 3.- *Locatio Conductio Operis*.
- 4 - *Locatio Conductio Rerum*.

"1.- *Locatio Conductio Rei*. El arrendador (*Locator*), tenía como obligaciones hacer la entrega de la cosa y que la disfrutara el arrendatario (*Conductor*), quien debía pagar la suma debida (*Merces*) y disfrutar de la cosa pero conservándola y tratándola, como un buen padre de familia, y al término del contrato éste debía restituirla.

2.- *Locatio Conductio Operarum*. Este era considerado un contrato de trabajo, que se desarrollaba durante cierto tiempo y a cambio de una remuneración.

La unión entre el arrendamiento y el contrato de trabajo, quizá encuentre sus raíces en la consideración "Da en arrendamiento su fuerza física" y recibe como parte la compensación respectiva al derecho de vivir en una casa perteneciente a la familia en cuestión. La figura corresponde al moderno contrato de trabajo *operarum* o *causa*

del fenómeno de la esclavitud y no era muy frecuente este contrato en la antigua Roma.

3.- Locatio Conductio Operis. Recae sobre el resultado de un trabajo, esto es, sobre el producto del mismo ya acabado. Cabe no obstante, que el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero -Conductor-, por manera de que sea él quien realice el trabajo. El pago de la Merced ha de hacerse, de no mediar pacto en contrario, a la terminación de la obra. Presupuesto del contrato es que la obra se lleve a cabo con materiales suministrados por el que la encarga -Locator- en otro caso, y según la opinión prevalente en Derecho Romano, sería de ver una Compra Venta.

4.- Locatio Conductio Rerum. Era considerado un contrato **Intuito Rei**, es decir, que se efectuaba de acuerdo a las características del bien sobre el cual contrataban, el precio debía ser en dinero, en cantidad determinada y el objeto debía ser un bien no consumible, que estuviera en el comercio, siendo estas condiciones esenciales para este contrato.

La Locatio Conductio, es para los romanos un contrato unitario, bilateral, de buena fe y de Derecho estricto.”¹

Cada uno de los contratantes tenía (como ahora), obligaciones propias emanadas de este contrato, siendo las siguientes:

“Para el arrendador (Locator);

a) Procurar el uso y disfrute de la cosa, según su actual y propio destino. La imposibilidad del uso y disfrute, siempre que se deba a su culpa (del Locator) le acarrea la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios.

¹ KASER, Max, Derecho Romano Privado, Versión directa de la 5a. Edición Alemana por José Santa Cruz Teijeiro, 2a. Edición. Instituto Editorial Reus S.A., Madrid, 1982, p. 197 y 198.

- b) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.
- c) Reembolsar al Conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho a la cosa.
- d) Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Para el arrendatario (Conductor);

- a) Pagar la Merced convenida.
- b) Usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa.
- c) Restituir la cosa al término del arriendo.

— Según el Derecho Clásico, el Conductor viene obligado a pagar la totalidad de la Merced cuando abandona el fundo, sin causa justa, antes del tiempo convenido.”²

En orden a la duración del arrendamiento, es preciso ver si se ha señalado o no un término. Si hubo tal señalamiento, la llegada del término determina el cese de la relación contractual. Admitiéndose, sin embargo, la llamada Relocatio Tácita. El Conductor puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el Locator.

Cuando no se ha fijado un término, o no cabe inducir éste de la naturaleza del contrato, puede cesar el arrendamiento por decisión del arrendador -expellere, repellere- o del arrendatario -relinquere, deserere, discedere, migrare-, y sin necesidad de previo aviso.

Como se desprende de las anteriores anotaciones, en el Derecho Romano no fue precisado en los casos de prórroga del arrendamiento, durante que tiempo sería considerado el mismo ni de aquel tratándose de los incrementos en los casos de estas

² Iglesias, Juan, Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado, 4a. reimpresión de la 9a. Edición, Editorial Ariel S.A., Barcelona, 1987, p. 443 y 444.

prórrogas, únicamente se tiene el antecedente de los términos generales del contrato de arrendamiento que se encuentran considerados en nuestra legislación.

No acaba el arrendamiento por la muerte de una de las partes, a no ser que la Locación haya sido hecha por un período de tiempo dejado a la voluntad del arrendador.

La desfavorable situación del arrendatario se manifiesta en el hecho de hallarse éste privado de la posesión interdictal. Es un mero detentador. Carece de toda protección frente a terceros. Si el Locator transmite la cosa arrendada a otro o constituye sobre ella un usufructo o un derecho de prenda, el arrendatario habrá de respetar el derecho real del tercero y no tendrá más derecho derivado del contrato que el de exigir una indemnización por el perjuicio. Desde el punto de vista técnico-jurídico, no es exacto, por tanto, el adagio *Emptio Tollit Locatum* -la venta rompe el arrendamiento- como se decía en el Derecho común.

El Derecho Romano admite el subarriendo, salvo contraria disposición de las partes contratantes.

1.2. Derecho Francés.

El Código Civil Napoleónico y el Español, son anteriores a nuestra legislación, dichas legislaciones fueron base de nuestro Código que fue aprobado y promulgado en el año 1803, con el Contrato de Arrendamiento ubicado en el Libro III, Título VIII.

En el Código Napoleónico, se considero el arrendamiento de cosas y el de obras con el nombre de *aparcería*, ocupándonos del primero a fin de compararlo con el arrendamiento que contempla el Código Civil del Distrito Federal de 1870, siendo éste Código Napoleónico, una de las fuentes importantes para nuestra Legislación.

El Código Napoleónico al referirse al arrendamiento de cosas, lo define “El contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle.”³

Por su parte el Código Civil del Distrito Federal de 1870, en su artículo 3086 señalaba “Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto” y de nuestro Código Civil actual señala en su artículo 2398 “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a ceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”, evidentemente estas definiciones son similares, aún de utilizarse distintas palabras.

El Código Civil Napoleónico utilizó las siguientes denominaciones, Inquilino, si se trataba de arrendamiento de un predio urbano, Arrendatario, si se trataba de un arrendamiento rural; En cuanto a la Renta, se le denominaba Alquiler, si se trataba de un predio urbano, y Renta, si el arrendamiento es de un predio rural, en el caso de arrendamiento de bienes muebles, se le denominaba precio de la Locación.

El Código Civil Napoleónico, admite también el arrendamiento de Bienes Muebles, como de los Inmuebles y Rurales, los cuales pueden verificarse celebrando el contrato en forma verbal o escrito. Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal de 1870, determinó que si el monto de la renta pasara de \$ 300.00 (trescientos pesos M.N.) anuales, el contrato debía otorgarse por escrito, si el predio arrendado fuere rústico y si el monto de la renta pasare de \$1,000.00 (un mil pesos M.N.) anuales, el contrato debiera otorgarse en escritura pública.

El Código Civil Napoleónico, establece por la naturaleza misma del contrato, el arrendador tendría las siguientes obligaciones, aún de no haberse pactado y son:

³ MAZEAUD, Henri, MAZEAUD, Jean y MAZEAUD León, Lecciones de Derecho Civil, Volumen IV, Cuarta Parte, Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, Buenos Aires, 1965. p. 554.

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.- Mantener esa cosa en estado de servir para el uso del cual haya sido arrendada.
- 3.- Hacer que durante el tiempo de arriendo, goce pacíficamente de la misma el arrendatario.

Por lo siguiente, las obligaciones del arrendatario correspondían:

1.- Usar la cosa arrendada como un buen padre de familia, según el destino que se haya dado por el arriendo o según el uso que se presume de acuerdo con las circunstancias, a falta de convenio.

2.- Pagar el precio del arrendamiento en los términos pactados.

En lo que se refiere a las obligaciones del arrendador de responder por vicios ocultos si el arrendatario sufría alguna pérdida, tendría que indemnizarlo. En cuanto a las reparaciones que realice el arrendador, las debe sufrir el arrendatario aún cuando le cause incomodidad, siempre y cuando no fuere mayor de 40 días y si excediere de ese término, el arrendador tendría la obligación de indemnizarlo acorde con el porcentaje de espacio que se le haya privado disminuyéndose el precio de la renta de acuerdo con el tiempo efectuado. Ahora bien, si las reparaciones son de tal naturaleza que hace inhabitable la localidad arrendada, el arrendatario tendría derecho a solicitar la rescisión del contrato.

El arrendador no estaba obligado a garantizar al arrendatario por las perturbaciones que sufra por hechos de terceros, pero si se trataba del arriendo de un predio y la perturbación proviene del ejercicio de una acción, concerniente a la propiedad del fundo, tiene derecho el arrendatario a la disminución de la renta, siempre que la perturbación se le haya comunicado al arrendador. También establece que si el arrendatario es citado judicialmente por algún derecho de un tercero sobre el predio arrendado, debe éste citar al arrendador como garantía y ser apartado del juicio.

El Código Civil Napoleónico, dio facultad al arrendador de rescindir el contrato si el arrendatario da un uso distinto al objeto arrendado, del que se ha pactado o de acuerdo a la naturaleza del mismo, agregando que si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción, debe devolverla en igual estado, salvo el menoscabo y deterioro que haya sufrido por el uso normal o por fuerza mayor.

En cuanto a la terminación del contrato, establece que el arrendamiento cesa de pleno derecho a la expiración del término fijado cuando se ha hecho por escrito, sin que sea necesidad de darle aviso. Respecto de la Tácita Reconducción, estimó que esta figura jurídica se presenta cuando a la terminación del contrato hecho por escrito, el arrendatario permanece y es dejado en posesión del bien arrendado, señala se produce un nuevo arrendamiento, respecto de los arrendamientos celebrados en forma verbal, solo varía del escrito, en cuanto a que no puede ser desahuciado el arrendatario, más que observando los plazos de la costumbre del lugar.

Con relación al principio "Res Inter Alios Acta", apunta que el comprador de una cosa arrendada, no puede desahuciar al arrendatario o inquilino que cuente con un contrato, documento auténtico y cuya fecha sea cierta, a menos que se haya reservado ese derecho, de lo contrario el arrendador debe indemnizar al arrendatario o inquilino por los daños y perjuicios que sufra, además éste debe avisarle con la antelación usual en el lugar, pero si el desahucio es de un predio rural, debe avisarle con un año de anticipación.

En la sección relativa a las reglas particulares de los arrendamientos urbanos, contiene normas un tanto singulares, como el que si un inquilino no instala suficientes muebles en la cosa arrendada, puede ser desahuciado, salvo que pueda otorgar garantía capaz de responder por el alquiler.

Por otra parte, el subinquilino esta obligado con el propietario del predio urbano objeto del arrendamiento, hasta el monto del precio del alquiler, del que pueda ser

deudor, en el momento del embargo y sin que pueda oponerse los pagos hechos con anticipación.

El Código Civil Napoleónico, estableció que no se prohibía el subarriendo o la cesión del arriendo a otro en todo o en parte.

En cuanto a las reparaciones a cargo del inquilino, determinó que serán de mera conservación, las designadas por la costumbre no estando obligado a responder por defectos causados por el tiempo o por fuerza mayor.

Por otra parte, el arrendamiento de muebles para una casa, tienda o cualquier otra vivienda, se considera hecho por la duración ordinaria de la casa, edificios y otros, según la costumbre del lugar. Además, se considera que el arrendamiento de un departamento amueblado hasta por un año, o bien por meses o simplemente por días, es necesario probarlo, en caso contrario el alquiler se considera convenido según la costumbre del lugar. En este tipo de arrendamiento el Código Napoleónico, considera que opera la Tácita Reconducción.

El Código Civil Napoleónico, estipuló como obligación al arrendatario o inquilino para el caso de incumplimiento en el contrato, la rescisión del mismo, dicha obligación es que debe pagar la renta durante el tiempo necesario para un nuevo arriendo, sin importar el pago por concepto de daños y perjuicios.

Respecto a las reglas particulares de los arrendamientos rústicos, dispuso del arrendamiento que se haya celebrado con la condición de un reparto de frutos con el arrendador, el arrendatario tiene prohibido subarrendar o ceder el contrato, autorizando el Código Civil Napoleónico al arrendador, en caso de incumplimiento del arrendatario, sea condenado al pago de daños y perjuicios.

He de comentar en forma particular de entre las disposiciones absurdas del Código Civil Napoleónico, el establecer el derecho de rescindir el contrato si el

inquilino no amuebla totalmente una finca urbana, así también tenía el mismo derecho si el arrendatario no ocupara la finca rústica con suficientes aperos o ganado necesario o bien si abandona los cultivos o definitivamente no la cultivara como un buen padre de familia o diera un uso distinto a lo pactado y no cumpliera en general con el contrato y además debiera pagar los daños y perjuicios causados al arrendador.

Con relación a la reducción del precio de la renta, en caso que los frutos de la finca se pierdan por completo o el 50% de un arrendamiento por años y dicha pérdida sea por casos fortuitos, el arrendatario tenía derecho a pedir la reducción de la renta, la citada rebaja se lleva a cabo al término del arriendo, sin embargo el juez puede dispensar al arrendatario en forma provisional si paga una parte del precio, en razón a la pérdida sufrida conforme al Código Civil Napoleónico.

También dispone que si la pérdida fuere menos del 50% o se suscitare cuando ya habían sido separados de la tierra el arrendatario no tenía derecho a pedir la reducción de la renta, salvo que tenga que darle una parte alícuota al arrendador, tampoco tenía derecho a la reducción de la renta si en el momento de la celebración del arrendamiento se tuviera conocimiento del fenómeno que ocasionara la pérdida como por ejemplo alguna plaga, salvo estipulación en contrario, o bien si la pérdida se ocasionara por casos fortuitos extraordinarios.

Por otra parte, señaló que los arrendamientos celebrados por escrito, se consideran hechos por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja los frutos de la heredad arrendada, como el caso del arrendamiento de una finca cuyos frutos se recojan en el curso de un año, se considera hecho por un año, si los frutos se recogen por estaciones, el arriendo se considera hecho por estaciones, si los frutos se recogen por hojas, se considera pactado por hoja.

De lo referido con anterioridad, he de señalar que nuestra Legislación, tiene como cualidad el de separar el contrato de arrendamiento de cosas, al de

obras y de servicios que venían refiriéndose desde el Derecho Romano, sin embargo utiliza indistintamente términos como Rescisión y Terminación, a pesar que la finalidad de los mencionados es similar como se sigue manteniendo hasta la fecha.

También se evaden las disposiciones que regulan si el arrendatario no ocupa la finca urbana con suficientes muebles como causa para rescindir el contrato, haciéndose notar especialmente que no se tomo en cuenta el Código Civil Francés por ser bastante sistematizado y complejo, refiriéndose para su creación al Derecho Español, en adecuación a los problemas reales de nuestro país de ese entonces, cuyo tratamiento mencionaré más adelante.

1.3. Derecho Español.

El Código Civil Español, dejaba a la libre convención de las partes la determinación de las condiciones del contrato. En las grandes ciudades la oferta del propietario se hacía mediante carteles fijados en los inmuebles y con frecuencia sobrepasaba a la demanda. A falta de escrito, la duración del arrendamiento era fijado por la costumbre del lugar. El precio del alquiler era discutido amigablemente entre los interesados. En el curso del siglo XIX las construcciones de casas para vivienda constituyo una operación de inversión inmobiliaria, considerada como poco remunerada pero segura. Las compañías de seguros la utilizaron ampliamente.

En lo referente a los arrendamientos rurales se multiplicaron y muchos propietarios abandonaron el campo y arrendaron sus tierras.

Se crearon nuevas formas de arrendamiento, como la de departamentos amueblados o para vacaciones, de objetos mobiliarios de valor, de fondos de comercio. "También se ha generalizado la práctica de los arrendamiento-ventas, que permiten al

locatario, por la reunión de dos contratos, convertirse en propietario después de un cierto número de años".⁴

En los Códigos siguientes que ya no responde a la inspiración directa del Código Civil de Napoleón, el complejo de situaciones jurídicas englobadas en el concepto de *arrendamiento esta completamente disgregado y señala en su Título VI del Libro IV*, siguiendo la tradición romanista al ocuparse de un supuesto contrato de arrendamiento al que dedica cuatro disposiciones generales y que subdivide luego en Arrendamiento de Fincas Rústicas y Urbanas y en Arrendamiento de Obras y Servicios.

La reglamentación legal de los arrendamientos no ha sido útil y eficaz, porque el Legislador no proporciono reglas generales. Queriendo satisfacer todos los pedidos, el Legislador multiplica reglas y las multiplica sin cesar y como estas leyes son a menudo oscuras y contradictorias, se forma una importante jurisprudencia sobre la *interpretación de los textos*.

Por su naturaleza jurídica, el arrendamiento es un contrato a título oneroso, en cierto sentido es la cesión del goce de la cosa. Es un contrato sinalagmático, el arrendador debe procurar el goce de la cosa y el arrendatario debe pagar el alquiler. Es un contrato de ejecución sucesiva, cada parte debe ejecutar una serie de obligaciones durante el tiempo convenido.

"La doctrina afirma que es un contrato consensual, bilateral, oneroso, *conmutativo y temporal*".⁵ El arrendamiento esta concebido como un contrato de contenido obligacional, advirtiéndose que no basta un sólo cambio de prestaciones, es un contrato que no puede limitarse a un tracto único, sino que es de tracto sucesivo o continuado.

⁴ RIPERT, Georges y BOULANGER, Jean, Tratado de Derecho Civil Según el Tratado de Planiol, Tomo VIII. Contratos Civiles. Editorial La Ley S.A., Buenos Aires, 1965, p. 191 y 192.

⁵ PUIG-BRUTAU, José, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo II. Volumen II, Contratos en Particular. Enriquecimiento Injusto. Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1956, p. 248.

El criterio de clasificación que domina en la doctrina es el que distingue entre arrendamiento de cosas que comprende el arrendamiento de muebles y de inmuebles, y de éste último comprende dos clases de arrendamiento, el de Fincas Urbanas o Inquilinato y el de Fincas Rústicas o Colonato.

Para su definición el Código Civil Español dice, 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 doctrina tradicional considera que el arrendamiento es el prototipo de los actos de administración, en el sentido de que basta que tanto una como otra parte tengan la capacidad general para contratar, sin necesidad de reunir, además los requisitos indispensables para los actos de enajenación o disposición.

Pero esta concepción de arrendamiento como acto de administración aunque se considera un resultado de la naturaleza del derecho, en realidad sólo se explica por la valoración de los intereses subyugantes. En otras palabras, sólo está justificado considerar al arrendamiento como un acto de administración cuando se le fija una duración relativamente corta.

La Legislación Española determinó las modalidades que ofrece el arrendamiento por razón de la cosa sobre que recae, teniendo en cuenta que no pueden ser objeto de este contrato ni los bienes fungibles que se consumen por el uso, ni los derechos de carácter personalísimo o intransmisible.

Respecto al precio, ha de ser cierto, tanto si consiste en dinero como en frutos. Pero éstos no podrán consistir en ningún caso en una parte alícuota de los que se obtengan de la finca, pues tal supuesto implicaría un contrato de aparcería cuyo régimen deberá buscarse en las disposiciones relativas al contrato de sociedad.

Otros autores señalan que no existe propiamente un contrato de arrendamiento cuando no se ha estipulado el pago de un precio o renta, pero que es justo que el dueño de la cosa tenga derecho a exigir compensación por el uso y aprovechamiento de la misma. Este caso fue previsto por la Legislación Española al disponer que: "Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole por el tiempo que la haya disfrutado el precio que se regule."⁶

En cuanto al precio, hay que tener en cuenta que la Legislación especial precisamente ha tratado de evitar que el propietario pudiera ampararse en el superior poder de negociación que le confiere la realidad económica de una escasa oferta y una abundante demanda de vivienda. Los aumentos que viniere satisfaciendo el inquilino o arrendatario por razón de diferencia en el costo de los servicios o suministros, no tendrán la consideración de renta legal.

"Estos aumentos por costos de los servicios y suministros podrán ser exigidos por el arrendador en el modo que el Gobierno fijará anualmente, previo informe de la Delegación Nacional de Sindicatos y demás organismos que estime convenientes."⁷

Esta renta legal podrá ser objeto de elevación por el arrendador en los casos y proporciones que especifica la Legislación Española, por repercusiones tributarias; por realización de obras; cuando por revisión catastral se asigne a la vivienda o local de negocio una renta superior; cuando el inquilino subroga en sus derechos y obligaciones a uno de los parientes o el arrendatario traspasa el local de negocio sin que la elevación puede exceder del 15%; cuando el inquilino, su cónyuge o algún pariente de uno u otro hasta el tercer grado con que ellos convivan ejerza en la vivienda una pequeña industria doméstica sujeta a tributación; cuando el inquilino ejerza la industria doméstica de hospedaje, en cuyo caso la elevación se fijará de común acuerdo.

⁶ PUJIG-BRUTAU, José, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo II, Volumen II, Contratos en Particular, Enriquecimiento Injusto. Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1956, p. 269.

⁷ Idem 6

En las viviendas, la renta legal será la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato, salvo lo dispuesto en leyes especiales; pero el inquilino, dentro de los tres meses siguientes al día de la celebración del contrato podrá instar ante la Junta de Estimación, la revisión de la renta pactada, si ésta fuere abusiva en consideración a las circunstancias que se mencionaron. En cuanto a los locales de negocio, tendrán por renta la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario, aunque se trate de locales que hubieran estado ocupados con anterioridad a la Ley de 1855.

Como propia elevación de renta, la Ley de 1855 prevé la posibilidad de una revisión quinquenal de la vigente en todos los contratos de arrendamiento de viviendas y de locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal. Cuando se trate de los arrendamientos vigentes el día en que la nueva ley haya comenzado a regir, el plazo de 5 años empezará a contarse desde tal instante de la entrada en vigor.

La Legislación Española determinó las obligaciones concernientes a las partes en el contrato de arrendamiento detallándolas a continuación.

Son obligaciones del arrendador:

- 1.- Entregar o poner la cosa a disposición del arrendatario.
- 2.- Ha de hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- 3.- Ha de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Son obligaciones del arrendatario:

- 1.- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- 2.- Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3.- Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

4.- Permitir alguna reparación urgente que no pueda diferirse hasta la conclusión del contrato, tolerando la obra, aunque le sea molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

5.- Poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

6.- Devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

7.- Responder por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, salvo prueba en contrario, asimismo, es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

8.- En las disposiciones especialmente dedicadas a predios rústicos, impone obligaciones a los arrendatarios saliente y entrante, al disponer que el saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, y recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo.

En los casos que el arrendatario pueda pedir la reducción de la renta referente a tolerar las obras necesarias para alguna reparación urgente de la cosa arrendada, si ésta dura más de 40 días, debe disminuirse el precio a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea afectado.

En relación con los arrendamientos de predios rústicos, el arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, salvo siempre el pacto especial en contrario. Para los casos fortuitos extraordinarios se entiende por; incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever. Tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco.

En cuanto a la disminución en el precio que debe ser consecuencia de la disminución experimentada por la cosa arrendada, hay que distinguir entre los casos de ejecución de un arrendamiento que difiere del convenido por no haber entregado el arrendador todo lo que había de ser objeto del contrato y el caso de disminución sobrevenida; Al primer supuesto, si el arrendador deja incumplida la obligación de entregar la cosa objeto del contrato, deberá resolver la cuestión de si la renuncia del arrendatario a estimar quebrantada la obligación que impone al arrendador o por el contrario deja a salvo el derecho a pedir la reducción de la renta; En el caso de disminución sobrevenida, esto es, cuando el objeto del contrato disminuya en su cantidad o en su calidad durante el cumplimiento de éste, sólo en su defecto procederá reconocer que el arrendatario ha de poder elegir entre desistir del contrato o continuar en el uso de la cosa arrendada con una rebaja proporcional en el precio.

En lo relacionado a la cesión de arrendamiento y subarriendo, es fácil señalar la diferencia teórica por parte del arrendatario. En la cesión, el arrendatario deja de ser parte en la relación jurídica de arrendamiento para que su lugar pase a ocuparlo el cesionario. En el subarriendo, en cambio, el arrendatario permanece en su lugar y se limita a celebrar con otro un contrato de arrendamiento cuyo objeto es la misma cosa que tiene arrendada.

Por supuesto, en la cesión de todo contrato generador de obligaciones recíprocas, la del contrato de arrendamiento no puede tener lugar sin el consentimiento del arrendador y no sólo trata de substituir a una persona en una relación contractual, sino que da lugar a que tenga el uso y aprovechamiento de la cosa una persona distinta de la que ha contratado con el propietario. En el subarriendo parece en cambio, que la subsistencia de la persona que ha contratado con el arrendador significa una garantía para éste.

El Código Civil Español, dispuso que cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del

contrato para con el arrendador. Resulta por tanto que el arrendador puede prohibir el subarriendo al celebrar el contrato con el arrendatario, y cuando proceda y tenga lugar el subarriendo, queda protegido el interés del propietario en la conservación de la cosa.

Por lo que se refiere a la extinción del arrendamiento, es fácil señalar en términos generales sus causas, si ha de tratarse de un contrato de duración limitada, terminará al expirar el plazo correspondiente, si consiste en una relación de uso o disfrute, la pérdida o destrucción de ésta igualmente señalará el fin de la relación, el Código Civil también considera como causa de extinción la enajenación de la finca por parte del arrendador, si lo pide el comprador.

Podrían señalarse otras causas de extinción del arrendamiento: la denuncia de la relación jurídica cuando este admitida por el contrato o por el uso; el convenio entre las partes que ponga término al arrendamiento: la confusión de derechos, entre los más sobresalientes.

El Código Civil Español, enumera entre las causas por las que el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario, y después de la relativa a haber expirado el plazo del arriendo, las siguientes:

- 1.- Falta de pago en el precio convenido.
- 2.- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- 3.- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer.

En lo referente a la forma del contrato, el Código Civil Español establecía que si recaía sobre inmuebles por más de 6 años, éste debía ser documento público.

Ya nuestra Legislación Mexicana toma en gran medida la influencia del Código Español, haciendo notar entre otros aspectos importantes, el contrato señalado como documento público, protegiendo el derecho ante terceros al ser

inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como el señalar un plazo máximo que deben tardar las reparaciones por parte del arrendador en el bien arrendado.

1.4. Derecho Mexicano.

Al igual que en las legislaciones de otros países, México ha dictado diversas normas en materia de arrendamiento. Como antecedentes inmediatos se tiene la Ley de Partida, que es la base de los postreros Códigos en Materia Civil, los cuales dentro de sus disposiciones define al arrendamiento como "Convenio por el cual se entregaba el goce y disfrute de alguna propiedad raíz, de algún impuesto o renta real a cambio de un precio convenido". Esta legislación al igual que las anteriores consideraban el arrendamiento de servicios (Locatio Conductio Operarum).

Cabe señalar que la anterior legislación de arrendamiento que existía en México, fue la del Código Civil de 1870, de corte eminentemente individualista y liberal, el cual definía al contrato de arrendamiento como "Se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante cierto precio. Se llama arrendador el que da la cosa y arrendatario el que la recibe".

De esta definición y su aplicación, además de los requisitos de existencia, también destacan: EL PRECIO, que podía consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, siempre que fuera cierta y determinada; LA FORMA, el contrato debía otorgarse por escrito, cuando el monto de la renta fuere superior a \$ 300.00 (trescientos pesos M.N.) anuales y; LA TEMPORALIDAD, el contrato de arrendamiento podía celebrarse por el tiempo que conviniera a las partes, salvo que lo hubiesen concertado por tiempo indeterminado, en cuya virtud, la duración era de 3 años, obligatorio únicamente para el arrendador tanto de predio rústico o urbano y que al vencimiento del mismo, concluía sin necesidad de previo desahucio. Si transcurridos

los 3 años, no existiere nuevo convenio entre las partes, el inquilino gozaba de 30 días para desocupar la finca, obligándose durante ese lapso a poner cédulas y mostrar la casa a los que desearan verla.

En cuanto a las formas de terminar el arrendamiento, reglamento en 4 apartados a saber:

- 1.- Por haber 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.

Por lo que se refiere al Código Civil de 1884, no tuvo gran variación a las conocidas del año 1870 y de aquellos antecedentes del Código Civil Español, teniendo en esencia las mismas características de aplicación legal en todos los apartados concernientes al arrendamiento.

La codificación realizada en el año 1928, que rige hasta nuestros días con sus reformas, decretos y adiciones, así como las innovaciones que introduce en materia de obligaciones y contratos, refiriéndome al apartado de arrendamiento de inmuebles, nos lleva a un panorama más amplio y extenso en los temas que nos ocupa, debido a un crecimiento demográfico, se ha tratado proteger más los derechos del arrendatario donde los conflictos en la relación contractual se dirimen en los Tribunales Superiores de Justicia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario mediante procedimiento judicial.

Este Código Civil de 1928, tiene su jurisdicción sobre el Distrito y Territorios Federales en asuntos del orden común y en toda la República en asuntos del orden Federal, a diferencia del Código Civil de 1870 que se dictó exclusivamente para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California, hecho lamentable por cuanto debiera haber sido único para toda la República. Sin embargo sucesivamente y en breve

espacio de tiempo, la inmensa mayoría de los Estados de la Federación adoptó el texto del Código Civil de 1870, mediante acuerdo de sus respectivas Legislaturas.

El apartado del arrendamiento del Código Civil de 1928, quedó identificado en el apartado VI de la Segunda Parte, dedicada a las diversas especies de contratos en el Libro IV, comprendida dentro de un total de 3044 artículos, introduciéndose diversas modificaciones mediante decretos que entre los sobresalientes en el presente trabajo se encuentra el Decreto del 24 de septiembre de 1943, publicado en el Diario Oficial del 11 de noviembre de 1943, que prorrogó en el Distrito Federal por el tiempo que duro el Estado de Guerra en que se encontraba el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casas-habitación vigentes y suspende la vigencia de los artículos 2483 Fracción I, 2484, 2487 y 2479 del Código; Otro Decreto del 29 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948, que prórroga los contratos de arrendamiento de las casas y locales que se mencionan en el mismo Decreto, cuyo tratamiento específico a estos Decretos serán tratados en el Capítulo III de este trabajo.

En la exposición de motivos del Código Civil de 1928, se estudio la posesión independizándola del Derecho de Propiedad y de cualquier otro acto jurídico que le sirviera de título, estableciéndose que el poseedor de los bienes gozaba de los derechos del propietario conferidos en el título constitutivo que le daba origen, rigiéndose por la reglamentación de ese acto jurídico ya fuera en usufructo, arrendamiento, prenda, etc., pretendiendo con esto armonizar los intereses individuales con las sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código Civil de 1884, concluyendo en la derogación de todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad.

El contrato de arrendamiento se modifico profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario.

Entre las reformas introducidas, es de citarse las siguientes que estableció las obligaciones del arrendador:

1.- Pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquel contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

2.- Mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, previniéndole que de no hacerlo o retardar la ejecución de las reparaciones, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos y en su caso poder hacerlas por cuenta del arrendador.

3.- En aquellos arrendamientos que hayan durado más de 5 años y el arrendatario haya hecho mejoras de importancia, éste tiene derecho en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en nuevo arrendamiento de la finca, gozando del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla.

Se declara de utilidad pública la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de \$ 65.00 (sesenta y cinco pesos M.N.) en la Ciudad de México, de \$ 45.00 (cuarenta y cinco pesos M.N.) en el resto de la República. 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 e insalubres. La renta de las casas que se trata no pueden exceder del 10% anual sobre su valor fiscal en la Ciudad de México, de 8% anual en el Area Metropolitana y de 6% en los Territorios Federales.

El propietario de un predio rústico 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 rústico 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 otros acontecimientos igualmente desacostumbrados 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.

Se hicieron otras muchas reformas y adecuaciones para esta legislación, pero todas inspiradas en la idea general que tuvo la Comisión; la de socializar, en cuanto fuere posible el Código Civil. Por ser esta parte de la historia de nuestro contrato de arrendamiento que ha sufrido muchas reformas y adiciones, me concretaré a su tratamiento vigente en el desarrollo de este trabajo.

Este Código Civil toma los principios o base de las obligaciones generales del derecho que como naturaleza misma representa la fundamentación de toda relación contractual dividida en cada especialidad o tipo de contrato, sentando los lineamientos para cada uno de ellos y en especial para el de arrendamiento, como lo señalaré en el siguiente apartado.

2. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES.

Respecto de las obligaciones se han escrito una gran variedad de libros y participado igual número de autores, que por su importancia en toda relación contractual señalaré breves comentarios respecto de su naturaleza misma, de las cuales el contrato de arrendamiento sin duda cumple con las funciones propias de estas obligaciones.

2.1. Fuente de las Obligaciones.

Existe una gran participación de autores que definen el concepto de Obligación, la cual data desde el Derecho Romano hasta llegar a una definición adoptada por Manuel Borja Soriano, que dice: "Obligación es la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor."⁸

Como fuente importante de las obligaciones en el estudio de los contratos, encontramos 3 apartados que reflejan la esencia de estos, los cuales determinan la voluntad de las partes en todo negocio jurídico, describiéndolas brevemente en los siguientes términos:

1.- La Equidad. Aceptada desde el Código Civil de 1884, según el cual se define como "En caso de conflicto de derechos y a falta de Ley expresa para el caso especial,

⁸ BORJA-SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones. 11a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989, p. 71.

la controversia se decidirá en favor del que trate evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observándose la mayor igualdad posible entre los interesados.”⁹
Comprendida ésta equidad dentro de los principios generales del derecho.

2.- La Costumbre. Ni la Constitución ni los Códigos la mencionan, “La Costumbre es una regla de derecho imperativa y de orden público que suple la ausencia de la Ley escrita o que aún contraviene una disposición de esa Ley. Hoy la organización constitucional, que subordina la confección de las leyes a un procedimiento parlamentario determinado, no permite ya consagrar la Costumbre como fuente del derecho, al menos de una manera franca y ostensible .”¹⁰

3.- La Jurisprudencia. Indiscutiblemente que la Jurisprudencia es una fuente formal del derecho ante las lagunas de la ley, existe una diversidad de definiciones entre las que menciono: “La Jurisprudencia es la interpretación de la Ley y su aplicación a cargo de los tribunales. Para que una ley sienta jurisprudencia, se necesita que su aplicación sea repetida por los Tribunales Judiciales en cinco ocasiones no interrumpidas por otra en contrario, siendo así como la Jurisprudencia es Fuente del Derecho.”¹¹

Otra como lo señala el maestro Raúl Ortiz-Urquidí, dice; “Se entiende por jurisprudencia el conjunto de normas jurídicas, de carácter obligatorio, establecidas en las decisiones de los tribunales -generalmente el más alto de un país, como acontece entre nosotros- bajo las condiciones que la ley establece. Cuando una decisión jurisprudencial es declarada formalmente obligatoria para las decisiones futuras, desempeña exactamente el mismo papel que la ley. De ahí que el derecho derivado de la jurisprudencia se le llame Derecho Jurisprudencial, del mismo modo que se llama

⁹ GARCIA-MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 31a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1980, p. 374

¹⁰ VILLORO-TORANZO, Miguel, Introducción al Estudio del Derecho, 1a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1966, p. 171

¹¹ RAMIREZ-VALENZUELA, Alejandro, Elementos de Derecho Civil, 5a. Reimpresión, Editorial Limusa S.A. de C.V., México, 1992, p. 19.

Derecho Consuetudinario al derivado de la Costumbre, y Derecho Legisado al establecido por la Ley.”.¹²

Es conveniente hacer el señalamiento descrito por el maestro Rafael Rojina Villegas que dice; “Es indiscutible que ante las lagunas de la ley, la *jurisprudencia* necesariamente tiene que ser fuente constante del derecho, en virtud de que la función de los tribunales ya no será de mera interpretación. De esta suerte, la legislación por una parte y la *jurisprudencia* por la otra, vienen a constituir las dos grandes fuentes formales del derecho.”.¹³

Toda obligación nace de un hecho, natural o del hombre, que la Ley toma en cuenta para asignarle la misión de generar obligaciones y derechos. “La Ley y ese hecho son la fuente de todas las obligaciones. Cabe hacer una especificación en el seno de esa fuente general, el legislador mexicano ha consagrado en el Código Civil en vigor, especialmente algunos tipos de hechos jurídicos y los reglamenta, estas son las llamadas “Fuentes Particulares” de las obligaciones y son:

- a) El contrato.
- b) La Declaración Unilateral de la Voluntad.
- c) El enriquecimiento ilegítimo.
- d) La Gestión de Negocios.
- e) Los Actos Ilícitos.
- f) El Riesgo Profesional.”.¹⁴

¹² ORTIZ-URQUIDI, Raúl, *Derecho Civil, Parte General*, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A , México, 1986, p. 92.

¹³ ROJINA-VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil I, Introducción, Personas y Familia*, 25a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1993, p. 59.

¹⁴ ROJINA-VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil III, Teoría General de las Obligaciones*, Editorial Porrúa S.A . México, 1986. p. 50

2.2. Concepto y Elementos de las Obligaciones.

La definición señalada por el tratadista Rafael Rojina Villegas, define "Obligación como una relación jurídica en virtud del cual un sujeto llamado acreedor, esta facultado para exigir de otro sujeto denominado deudor, una prestación o una abstención."¹⁵

Según el concepto de las obligaciones encontramos tres elementos a saber y son:

1.- Los Sujetos. Un sujeto activo y uno pasivo cuando menos, pudiendo haber pluralidad de acreedores, de deudores o de uno y de otros. Los tratadistas sostienen que nada impide técnicamente que un deudor o un acreedor sea indeterminado, que basta que haya en el momento de ejecutarse la obligación quien exija o efectúe el cumplimiento de ella, y por consiguiente que el acreedor sea determinable al vencimiento.

2.- La Relación Jurídica. "Es un vínculo reconocido y disciplinado por el Derecho Objetivo, el cual faculta al acreedor y asegura su cumplimiento con la posibilidad de obtener compulsivamente su acatamiento".¹⁶ Es decir da al acreedor una acción para ejercitar ante el juez para obtener la prestación objeto de la obligación o su equivalente, comprende la posibilidad de coaccionar para asegurar su cumplimiento, su naturaleza contiene una posible agresión sobre todo el patrimonio del deudor.

3.- El Objeto. Es lo que el deudor debe dar, hacer o no hacer. Es el contenido de la conducta del deudor. Este objeto puede ser un hecho positivo cuando la entrega del dinero se realiza por parte del arrendatario; Puede ser un hecho negativo, es decir una abstención, como abstenerse de subarrendar el inmueble por parte del arrendatario. El

¹⁵ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1979, p. 9.

¹⁶ BEJARANO-SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1997, p. 16.

objeto en si dentro del arrendamiento corresponde al pago en moneda o en especie según el acuerdo de las partes que deba entregar el arrendatario al arrendador por la ocupación del bien inmueble.

Comparación entre el Derecho Real y el Derecho Personal o la Obligación.- Los juristas reconocen la existencia de una especie particular de obligaciones, las cuales son distintas de las Obligaciones o Derechos Personales, pues presentan cualidades *totalmente opuestas*. El Derecho Real es relación entre persona y cosa y el Derecho Personal es relación entre persona y persona.

La Obligación Común o Derecho Personal, tiene los siguientes datos distintivos:

- a) Compromete al deudor en lo personal, determinado por su identidad
- b) Compromete todo el patrimonio del deudor, si éste no paga, el acreedor podrá hacer efectiva la obligación, trabar ejecución y embargar los bienes que le figuren en el activo patrimonial, como se dispone en el artículo 2964 del Código Civil al señalar: "El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que conforme a la Ley, son inalienables o no embargables." ¹⁷
- c) Puede ser transmitido sólo mediante un contrato de cesión o asunción de deudas.

Las Obligaciones Reales tienen los siguientes datos distintivos:

- a) No ligan al deudor en cuanto a su persona, sino que esta determinado por el hecho de ser propietario o poseedor de una cosa.
- b) Puede transmitir la deuda al transferir la cosa. La deuda sigue a la cosa.
- c) El obligado responde de su deuda solamente con la cosa, no con todo su patrimonio

¹⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S A. de C.V., México, Octubre de 1996.

2.3. Obligaciones Jurídicas.

Hay hechos que no producen efectos de derecho, otras las producen para atribuirles consecuencias jurídicas. Los efectos de derecho pueden consistir en la creación, transmisión, modificación y extinción de obligaciones y derechos.

Los hechos que producen estos efectos jurídicos se llaman Hechos Jurídicos en sentido amplio, del que se divide en Actos Jurídicos y Hechos Jurídicos en sentido especial.

Manuel Borja Soriano define al Acto Jurídico diciendo; "Es una manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad."¹⁸ Los Actos Jurídicos pueden ser unilaterales o bilaterales, los primeros exigen el concurso de una voluntad como la remisión de deuda, y los segundos, el concurso de dos voluntades que se pueden denominar convenios que crean una obligación o la transmiten tomando el nombre especial de contratos.

Los Hechos Jurídicos en sentido especial, pueden ser voluntarios e involuntarios, los primeros son los que se producen los efectos de derecho independientemente o no de la intención de sus autores, como el dejar de pagar la renta en el contrato de arrendamiento, los segundos son hechos independientes a la voluntad del hombre, como la destrucción de la cosa arrendada por un fenómeno natural originando la pérdida de la misma.

¹⁸ BORJA-SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, 11a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989, p. 84.

Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, carecen de teoría general sobre los actos y hechos jurídicos, más sin embargo el Código Civil de 1928 vigente hasta la fecha, en su artículo 1859 señala; “Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la Ley sobre los mismos.”¹⁹

Los Actos Jurídicos como fuente de obligaciones se encuentra representada por el contrato y la declaración unilateral de voluntad, los cuales como acto jurídico es la manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la Ley, de cuya definición se precisa en nuestro Código Civil en su artículo 1792 que dice; “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para ceder, transferir, modificar o extinguir obligaciones”. Ahora bien, el artículo 1793 señala “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

“El contrato desde luego constituye una fuente importantísima de las obligaciones, especialmente desde el punto de vista que podemos llamar estadístico. En el ordenamiento moderno la importancia predominante entre todas las fuentes de las obligaciones se atribuye al contrato, que es el instrumento característico de la *colaboración voluntaria* que constituye la base de nuestra vida de relación en el campo económico. Del contrato pueden surgir relaciones obligatorias de cualquier género y del más variado contenido. En virtud del reconocimiento de la *autonomía privada*, ya que el ordenamiento jurídico atribuye a las partes la facultad de acordar lo que quieran, dentro de los límites impuestos por la ley y por las normas corporativas, reconociéndose que cada cual manifiesta la propia voluntad, puede ser el más eficaz tutor de los propios intereses, a sus relaciones recíprocas, sin perjuicio de recordar el precepto legal, que declara que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y que deben cumplirse de acuerdo con su contenido. En atención al criterio sustentado al respecto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, (*Semanario Judicial de la Federación*, T. LXIV,

¹⁹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V. , Mexico. Octubre de 1996.

pág. 404), las obligaciones contractuales sólo existen y se demuestran por medio del contrato y no por la confesión de un hecho determinado, a no ser que éste sea, precisamente el de haber celebrado el contrato y eso cuando no se trate de aquellos que requieren como requisito esencial determinada forma o solemnidad.”²⁰

Nuestra Legislación, determina a los contratos en sus artículos 1832 y 1851, respectivamente lo siguiente:

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente determinados por la ley.”²¹

Como se desprende de los artículos señalados, también la Legislación dispone que las obligaciones contraídas en virtud de un contrato, deben manifestarse claramente para que la voluntad de las partes se establezca de una manera expresa, pues resultaría nulo el contrato cuando por los términos en que esté concebido, no señale claramente la intención o voluntad de los contratantes, sobre el objeto principal, prevenciones que constituyen un índice concreto de naturaleza jurídica respecto de obligaciones originadas en la voluntad de los contratantes siendo este el motivo por el cual las autoridades judiciales tienen necesidad de establecer con toda precisión, la naturaleza y extensión de las obligaciones cuyo cumplimiento exige, mediante juicio correspondiente y así cuando la existencia del vínculo jurídico, se confunde con la extensión de la misma obligación, es indudable que debe acreditarse plenamente la

²⁰ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa S.A., México, 1976, p. 50.

²¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

existencia de ambas circunstancias, para poder afirmar que la obligación opera y que el demandado se encuentra en el caso de cumplirla, lo que implica que tratándose de obligaciones de esta naturaleza no es posible llegar a la conclusión de su existencia por medio de pruebas indirectas, pues aún cuando requiera tales pruebas, éstas deberían tener un enlace de causalidad de tal naturaleza, que la existencia de la obligación fuese conclusión necesaria de los hechos acreditados en el procedimiento judicial.

La materia de los contratos se clasifica en atención a las partes que intervienen y la existencia de los mismos que pueden ser del orden Civil, Mercantil, Laboral, Administrativo, etc., del que para el estudio y desarrollo del presente trabajo, el contrato de arrendamiento puede tener las aceptaciones que desarrollaré en su explicación en el Capítulo II.

El Libro Cuarto, Primera Parte, bajo el rubro de "División de los Contratos", los clasifica en unilaterales y bilaterales; onerosos y gratuitos, a su vez los onerosos los subdivide en conmutativos y aleatorios.

Por otro lado, la Segunda Parte del Libro Cuarto de nuestro mismo Código Civil, denominado "De las diversas especies de contratos", va enumerando cada uno de los contratos típicos o nominados, mismos que por la forma como se encuentran clasificados el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, los agrupa de la siguiente manera:

- 1.- Contratos preparatorios: La Promesa.
- 2.- Traslativos de dominio: La Compra Venta, Permuta, Donación y Mutuo.
- 3.- Traslativos de uso temporal: El Arrendamiento y Comodato.
- 4.- Los que tienen como objeto una obligación de prestación de servicio:
 - a) De Gestión; Mandato, Prestación de Servicios Profesionales, Obra a Precio Alzado y Transporte.
 - b) De Custodia; Deposito, Secuestro y Hospedaje.
- 5 - Con un fin común: Asociación, Sociedad y Aparcería.

- 6.- Aleatorios: Juego, Apuesta, Renta Vitalicia y Compra de Esperanza.
- 7.- Los de Garantía: Fianza, Prenda e Hipoteca.
- 8.- De afirmación y esclarecimiento de derechos: Transacción y Compromiso Arbitral.”²²

La anterior agrupación, sirve para determinar el criterio estrictamente jurídico señalado en nuestro Código Civil, del que para realizar una clasificación más individual del contrato en general, es conveniente señalar las siguientes que precisa el maestro Ramón Sánchez Medal, y son:

- 1.- Unilaterales y Bilaterales.
- 2.- Onerosos y Gratuitos.
- 3.- Nominados e Inominados o Atípicos.
- 4.- Consensuales y Formales.
- 5.- Contratos Reales y Consensuales.
- 6.- Civiles y Mercantiles.
- 7.- Preparatorios y Definitivos.
- 8.- Principales y Accesorios.
- 9.- Instantáneos y de Tracto Sucesivo.
- 10.- En función del objeto, según impongan obligaciones de dar, de hacer y de no hacer.

A su vez los Onerosos se subdividen en :

- a) Conmutativos.
- b) Aleatorios.”²³

²² PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 41.

²³ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1991, p. 103 y 104.

En virtud de que este trabajo estriba precisamente en el Contrato de Arrendamiento, y gran parte de la clasificación mencionada corresponde a la misma, precisaré en los capítulos correspondientes la descripción de estos a fin de poder entrar en forma precisa al desarrollo de este trabajo determinando específicamente la naturaleza del arrendamiento.

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO.

Siendo la materia y tema específico de este trabajo el contrato de arrendamiento, describo en este capítulo los aspectos que caracterizan e identifica nuestra legislación, pretendiendo hacer ver que su campo de interpretación es tan grande como su aplicación en el funcionamiento real de nuestra vida que del mismo depende en gran parte el movimiento social y económico que se genera en nuestra sociedad, así como el bienestar que debe imperar en nuestra población.

1. CONCEPTO Y DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es uno de los contratos que mayor importancia tiene tanto teórica como práctica, por los múltiples problemas que suscita dada su reglamentación contenida en el Código y por su constante aplicación en la práctica. La función jurídica del arrendamiento consiste, esencialmente en transferir el uso o goce de los bienes y conforme a nuestro derecho se trata de una obligación de dar. "La función económica que emana de este contrato, es el aprovechamiento de una riqueza ajena a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de Comodato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento."²⁴ Se trata de un aprovechamiento de riqueza ajena por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento, en tanto que en el Comodato existe sólo transmisión de uso.

²⁴ BAÑUELOS-SANCHEZ, Froylan, Derecho Notarial, 3a. Edición, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1984, p. 707.

Para otorgar en arrendamiento alguna cosa, es necesario ser titular de los derechos o bien, tener disposición expresa del propietario; así pues el Contrato de Arrendamiento, es como una cuña incrustada en el derecho de propiedad, "Aún cuando el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y el arrendatario le concierne solamente la posesión derivada, esta distinción queda circunscrita a las relaciones con terceros, en función del inmueble alquilado, ya que en la esfera jurídica en cada una de las partes que lo formalizan es indudable que para cumplir aquél su obligación de conceder a éste el derecho a usar y gozar de la misma cosa, materialmente se le entrega al arrendatario que la recibe como una contraprestación de las rentas que se obliga pagar."²⁵ De tal forma que en el Arrendamiento se concede el uso y goce de la cosa al arrendatario en forma temporal mediante el pago de un precio cierto y determinado.

Contrato, proviene del Latín; "*Contractus*, derivado a su vez del verbo *contrahere*, reunir, lograr concertar. Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que producen ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada."²⁶

El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, define al contrato de arrendamiento como: "Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce."²⁷

²⁵ DOMINGUEZ-DEL-RIO, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa S.A., México, 1976, p 15.

²⁶ DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989, p. 691

²⁷ PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p 177

El maestro Rafael Rojina Villegas, interpreta como: "Contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."²⁸

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una llamada Arrendador, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, llamada Arrendatario, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Tal es la definición contenida en el artículo 2398 del Código Civil, siendo sus elementos los siguientes:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien;
- 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación a la concesión del uso o goce; y.
- 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce de la cosa.

De lo anterior, se desprende que el Contrato de Arrendamiento es el acuerdo de voluntades mediante el cual se crean derechos y obligaciones por tiempo determinado en virtud del cual se concede el uso y goce de una cosa en favor del arrendatario, quien tiene la obligación de pagar un precio cierto y determinado en favor del arrendador.

Ante las circunstancias y características que de este contrato se desprenden, conviene hacer el señalamiento de su clasificación y elementos que lo integran, a fin de tener una mejor forma de interpretarlo y en su caso de compararlo con cualquier otro contrato que pueda serle afín o contrario al mismo y que hago mención en el siguiente apartado.

²⁸ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1981, p. 214.

2. CLASIFICACIÓN Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento tiene la siguiente clasificación.

1.- TÍPICO. En virtud de que se encuentra regulado en nuestra Legislación común de 1928, así como en las anteriores de 1870 y 1884, las cuales establecen derechos y obligaciones de las partes, con determinada autonomía de la voluntad para la relación contractual.

2.- NOMINADO. En virtud de que se le ha establecido un nombre cierto y determinado, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, estructurado expresamente en el Código Civil.

3.- TRASLATIVO DE USO. En virtud de que el principal objetivo, es transferir el uso o goce de una cosa, en forma temporal, es decir, que el arrendatario goza de la posesión derivada y el arrendador tiene la posesión originaria.

4.- DEFINITIVO. Toda vez que en materia de arrendamiento, se cumplen los derechos y obligaciones, a partir de la formalización de la relación contractual, mediante el acuerdo de voluntades de los contratantes; nuestra Legislación no contempla de una promesa de contrato o preliminar de esta naturaleza, en el cual pudiera comprometerse en algún tiempo determinado de realizar un contrato definitivo.

5.- PRINCIPAL. Porque no depende de ningún otro contrato, el mismo subsiste con el sólo hecho de que sea formalizado por las partes, la relación contractual se mantiene en los términos que se establecen.

6.- BILATERAL. El contrato de arrendamiento se realiza por acuerdo de voluntades, que pueden ser dos o más personas por cada una de las partes que

adquieren derechos y obligaciones recíprocas, el arrendador su principal obligación es ceder el uso o goce, el arrendatario pagar un precio cierto y determinado.

7.- ONEROSO. Debido a que existen provechos y gravámenes por ambas partes, el provecho que recibe el arrendador por el precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso y goce de la cosa arrendada y a la inversa, el provecho que tiene el arrendatario por el uso y goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado.

8.- TRACTO SUCESIVO. El arrendamiento por su propia naturaleza prolonga sus efectos a través del tiempo, no se puede concebir el mismo como un contrato instantáneo. Toda vez que por su naturaleza necesita una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

9.- FORMAL. El arrendamiento debe formalizarse por escrito, en los términos del artículo 2448-F del Código Civil, que dispone: "Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...", el artículo 2448-G señala; "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal..."²⁹

10.- CONMUTATIVO. El carácter de ganancia y pérdida se conoce desde el momento de la contratación. Esto es consecuencia de que la renta es cierta y no variable por circunstancias imprevistas.

El contrato de arrendamiento al igual que los contratos en general, se integra con elementos de existencia y de validez.

²⁹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A de C.V., México, Octubre de 1996

El Código Civil de 1870, determinaba que para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

- 1.- Capacidad de los contratantes.
- 2.- Mutuo consentimiento, y.
- 3.- Objeto lícito.

El Código Civil de 1884, reproduce lo señalado por el de 1870, haciendo inversión de sus términos y agregando uno más referente a las formalidades externas, la redacción literal del artículo 1279 quedó así: "Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

- I. Capacidad de los contrayentes;
- II. Mutuo consentimiento;
- III. *Que el objeto material del contrato sea lícito; y.*
- IV. *Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley."*³⁰

De lo anterior, no todas las condiciones o requisitos que se señalan como válidas en un contrato tienen la misma significación y mucho menos una sanción estrictamente jurídica, dado que si estudiamos el contrato como un acto jurídico, al analizar en forma precedente el acto jurídico en sí, se apreciará como han quedado determinados sus elementos, esto es, en esenciales o de existencia y de validez.

Los elementos de existencia son: El Consentimiento y El Objeto.

Los elementos de validez son: La Capacidad, La Ausencia de Vicios del Consentimiento y La Licitud en el Objeto, Fin o Condición del Contrato.

A partir del Código Civil de 1928, se ajusta a una exacta clasificación de esos elementos esenciales y de validez quedando enunciados actualmente:

³⁰ BAÑUELOS-SANCHEZ, Froylan, Derecho Notarial, 3a. Edición, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1984, p. 394.

“Art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento; y.
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.”

“Art. 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito, y;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”³¹

El Consentimiento precisa que dos o más personas natural o legalmente capaces consientan en modo válido y serio en crear entre sí un vínculo contractual. Por su definición es de precisarse que **El Consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones**. La manifestación de voluntad debe exteriorizarse de manera tácita, verbal, escrita o por signos indubitables.

La ausencia de consentimiento hace que el contrato sea inexistente y ello puede ocurrir en tres hipótesis:

- 1.- Cuando hay error en la naturaleza del contrato,
- 2.- Cuando hay error sobre la identidad del objeto;
- 3.- En los contratos intuitu personae, no hay consentimiento si hay error en la identidad de la persona, toda vez que se celebran tomando en cuenta la calidad de la persona.

³¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A de C.V , México, Octubre de 1996

“En el caso particular del arrendamiento, se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte esta conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce un precio cierto y determinado.”³²

El caso que nos ocupa, nos referiremos específicamente en los elementos personales y esto lo componen el arrendador, el arrendatario y accesoriamente el fiador.

El estudio del Objeto, es materia de las obligaciones en general, por razones de orden práctico, débese tratar del objeto si es que pretendemos tratar los problemas que se suscitan en el contrato. en efecto, el contrato crea la obligación y ésta, a su vez tiene como objeto la cosa o el hecho. De aquí que doctrinalmente existan dos objetos a saber:

- 1.-El Objeto jurídico directo, es la creación y transmisión de derechos y obligaciones.
- 2.- El Objeto jurídico indirecto, es el objeto directo de la obligación, esto es, la conducta que deberá observar el deudor (arrendatario), específicamente en el dar, hacer o no hacer.

Del Objeto jurídico del contrato, nuestra Legislación Civil en vigor, establece en el artículo 1824 lo siguiente: “Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”³³

Ahora bien, los requisitos que debe contener el objeto material del contrato, como lo señala el artículo 1825 de nuestro Código Civil es: “La cosa objeto del contrato debe:

³² TREVIÑO-GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. 4a. Edición. Editorial Font S.A., México. 1982, p. 223.

³³ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C V . México, Octubre de 1996.

- I. Existir en la naturaleza;
- II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- III. Estar en el comercio.”³⁴

De acuerdo con nuestra legislación, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles y aquellos cuyo arrendamiento se encuentren expresamente prohibidos por la Ley, los cuales pueden ser los derechos de uso habitacional, los que constituyen el patrimonio ejidal y los estrictamente personales.

Por lo que se refiere a los elementos de validez, como segundo elemento del contrato de arrendamiento, su determinación se precisa en los siguientes apartados a saber:

1.- La Capacidad, que es la aptitud para contraer derechos y obligaciones, que de acuerdo a nuestra Legislación, esta puede ser de dos formas:

A) De Goce. Es un atributo de gran trascendencia jurídica de la persona, la regla general es que todos los individuos son capaces desde su nacimiento, la excepción es la incapacidad, el artículo 22 del Código Civil establece; “La capacidad jurídica de la persona física se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se tiene por nacido para los efectos declarados por el presente código.”³⁵

La personalidad existe desde el momento de la concepción y no desde el nacimiento, sin embargo ésta se encuentra sujeta a una condición ya que quedaría destruida si no nace vivo y viable, es así como se entiende que el embrión humano tenga personalidad jurídica, antes de nacer y estar protegido por ciertas circunstancias de derecho, como la de heredar, recibir legados, ser sujeto de donación. Es necesario

³⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

³⁵ Idem (31).

que haya nacido vivo y viable, que sea desprendido enteramente del seno materno y presentado vivo dentro de las 24 horas ante el Registro Civil, ahora bien, independientemente de que el ser humano nazca vivo y viable, como condición para ser titular de los derechos y de los beneficios mencionados, por carecer de personalidad de ejercicio no estaría en posibilidad de contraer obligaciones y no podrá ser uso directo de su patrimonio, sino mediante representación.

B) De Ejercicio. Es la posibilidad de ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones por sí mismo, los actos jurídicos que ejercite se deriven de consecuencias de derecho, la cual se adquiere con la mayoría de edad o con la emancipación y se pierde con la muerte o con el detrimento de las facultades mentales.

En lo que se refiere a la mayoría de edad, nuestra Carta Magna establece; "Son ciudadanos de la República los varones y las mujeres que teniendo la calidad de mexicanos, reúnan los siguientes requisitos:

- I. Haber cumplido 18 años, y
- II. Tener un modo honesto de vivir."³⁶

Como se desprende de este precepto constitucional, la mayoría de edad se *adquiere después de haber cumplido 18 años, por lo que podrá el individuo ejercitar sus derechos y contraer sus obligaciones por sí mismo.*

La carencia de capacidad de ejercicio, da lugar al concepto de incapacidad que siempre será excepcional y especial, por lo que no puede concebirse a una persona privada de todos sus derechos como los incapaces en términos del artículo 23 del Código Civil, ya que puede ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por medio de sus representantes, de cuyo texto se menciona:

³⁶ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 117a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

“La minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la Ley, son restricciones de la personalidad jurídica que no deben menoscabar la dignidad de la persona ni atentar contra la integridad de la familia, pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por medio de sus representantes.”³⁷

La capacidad de ejercicio, para los efectos de los actos jurídicos tienen un doble aspecto:

a) Capacidad General, es la aptitud requerida para la realización de cualquier tipo de acto jurídico, la incapacidad de estos se encuentra establecida en el artículo 450 del Código Civil, quienes sólo pueden ejercer sus derechos por medio de su representante legal; padres en el ejercicio de la patria potestad o tutor.

b) Capacidad Especial, es la aptitud requerida a determinadas personas en la realización de actos jurídicos específicos como por ejemplo en el arrendamiento, donde el arrendador se le pide que tenga además de la capacidad para contratar (General), el dominio o administración del bien materia del contrato (Especial).

Las personas morales, gozan también de capacidad de goce y ejercicio, sin embargo no es total, ya que esta estará afectada por la naturaleza de sus estatutos sociales.

Nuestro sistema jurídico mexicano limita la capacidad jurídica de los extranjeros, a este precepto se refiere la última parte de la Fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que no pueden adquirir el dominio de tierras y aguas en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras o 50 kilómetros en las playas.

³⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

2.- La Ausencia de Vicios en el Consentimiento, el consentimiento debe darse en forma libre y veraz, de tal manera que las partes estén de acuerdo tanto en la persona como en el objeto y en las formalidades del contrato. Por lo mismo el consentimiento no debe estar viciado por Error, Dolo, Mala Fe, Violencia o Lesión.

El Error, es una creencia contraria a la voluntad, es un estado psicológico en el que existe una discordancia entre el pensamiento y la realidad, a diferencia de la ignorancia que es la falta de conocimiento. El Error de derecho; “Es la falsa opinión de un contratante sobre una regla jurídica aplicable al contrato que procede de la ley o de su interpretación.”³⁸

El Dolo, se configura cuando una persona emplea cualquier sugestión o artificio para inducir a error o mantener en él a cualquiera de los contratantes (Art. 1815 C.C.)

La Mala Fe, es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido, esto es, que está actuando con mala intención, conservando o induciendo a la otra parte mantenerse en ese error.

La Violencia, ésta puede ser física o moral y se presenta por cualquiera de las partes cuando intervienen en un acto jurídico o por un tercero que tenga interés directo en el contrato, es física cuando el sujeto sufra algún atentado y es moral cuando exista alguna amenaza y esta accede por temor de sufrir algún perjuicio en contra de su persona o familia.

La Lesión, como vicio de la voluntad para realizar un acto jurídico de una de las partes, debido a la extrema miseria, notoria inexperiencia o extrema necesidad para lograr la celebración de un contrato, para que este vicio de la voluntad se dé, es necesario que exista desproporción en el cumplimiento de las obligaciones.

³⁸ PEREZ-FERNANDEZ-DL-CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995. p. 32

3.- La Licitud en el Objeto, Fin o Condición del Contrato, el derecho concede a los particulares la facultad de crear actos jurídicos y reglar con ellos su propia conducta, así como el poder de modificar su esfera jurídico-económica gozando de cierta libertad de acción por el ejercicio de su voluntad autónoma. Esa autonomía tiene como límite la Ley, el Orden Jurídico, pues el objeto de los actos jurídicos, el fin que induce a su celebración y las condiciones que en ellos se impongan, no deben contradecir o contrariar a las normas contenidas en la ley.

Para que el contrato sea válido, es indispensable que tanto a lo que se obligó el deudor, como el porque de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público (que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal). El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello, un contrato contradictorio a lo establecido en las leyes, no habrá de tener validez, será nulo.

Ninguna conducta o finalidad que viole la ley, tendrá la protección del orden jurídico; por el contrario, suscitará la repulsa y represión del mismo. Esta razón evidente es la que explica y confiere sentido lógico a la sanción de nulidad que sigue a todo contrato con un objeto y motivo o fin ilícitos: “Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos”, dice el artículo 8 del Código Civil, “El fin o motivo determinante de la voluntad de quienes contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”, dispone el artículo 1831 del Código Civil.³⁹

Como otro de los elementos de validez que encontramos en los contratos en general, se encuentra La Forma, que se determina como un ente exterior, con el cual se complementa todo acto de voluntad, para conservar o extinguir derechos y

³⁹ BEJARANO-SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 3a. Edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1997, p. 117.

obligaciones, documento mediante el cual se plasma la voluntad de los contratantes, conforme lo disponga o permita la ley.

“El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.” (Art. 2406 C.C.)

Ahora bien, el contrato de arrendamiento presenta una circunstancia especial para que produzca efectos contra terceros, ya que se requiere su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual es indispensable se ratifiquen las firmas si se celebró en un contrato privado, o bien que se otorgue en escritura pública, cuando el arrendamiento tenga un plazo superior de 6 años o se haya pactado en él un anticipo de rentas por más de 3 años. (Art. 3042 Frac. III C.C.)

De estas formalidades en el contrato de arrendamiento, nuestra legislación señala en su artículo 2448-F del Código Civil, las estipulaciones que por lo menos deba contener el contrato y son:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario;
- II. La ubicación del inmueble;
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;
- IV. El monto de la renta;
- V. La garantía en su caso;
- VI. La mención expresa del destino del inmueble arrendado;
- VII. El término del contrato;
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Por lo anterior el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Esta clasificación y elementos del contrato de arrendamiento señalan en si mismo bajo que situaciones serán válidos los derechos y obligaciones de las partes sin que se determine en detalle la materia que comprenda al contrato que de igual forma por su importancia es preciso mencionarlo en el siguiente apartado.

3. *ESPECIES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.*

Para nuestra legislación mexicana, desde otro punto de vista el contrato de arrendamiento se clasifica como Civil, Mercantil y Administrativo. “El carácter Civil se determina por exclusión; Cuando no es Mercantil o Administrativo, será Civil. Es Mercantil, exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial... Se estima que el arrendamiento es Administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.”⁴⁰

El tratamiento de estos contratos de arrendamiento, es de precisarlos en forma individual de la siguiente manera:

3.1. Civil.

“Hay sólo arrendamiento Civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento Mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento Civil o Mercantil, según los casos (Art. 75 Fracciones I y II del Código de Comercio).”⁴¹

Existen tratadistas que afirman que no existe diferencia entre las obligaciones civiles y mercantiles. Los civilistas, sostienen que las normas de Derecho Mercantil, son normas excepcionales de Derecho Civil, consecuentemente enfatizan que el Derecho Mercantil es una rama del Derecho Civil, cuestión que niegan los autores del Derecho Mercantil, manifestando que tienen su propio campo de aplicación.

⁴⁰ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S A., México. 1994, p. 161

⁴¹ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos, 11a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México. 1991, p 230.

Sin embargo, cabe señalar que las obligaciones Civiles y Mercantiles, tienen los mismos elementos estructurales:

- 1.- Elementos personales - Acreedor y Deudor, - Arrendador y Arrendatario.
- 2.- Relación Jurídica.
- 3.- Objeto.

Atendiendo a la actividad comercial de uno o ambos contratantes, para tal efecto es necesario mencionar que no todos los actos que se realizan son de comercio en el mundo mercantil, de tal forma que para distinguirlo, será entonces necesario de acuerdo al marco legal en que se encuentre *reglamentada la obligación, ya sea por normas civiles o mercantiles.*

Por lo consiguiente, el acto que da origen al consentimiento, para la formación del acuerdo de voluntades, ya sea una actividad comercial o civil, para este caso concreto, me permito transcribir el siguiente concepto: "Se denomina acto de comercio, a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación comercial."⁴²

Al respecto la diferencia de las obligaciones civiles y mercantiles se determinan de acuerdo a las normas que se estipulan, sin embargo no todos los preceptos de la Legislación Mercantil son precisas, como es el caso del artículo 75 del Código de Comercio, que establece que todo acto de comercio tiene como propósito la especulación mercantil, pero al observar la ambigüedad de hablar de especulación, ésta no da pautas para diferenciar una obligación civil o mercantil, en virtud que el mismo en su última parte, señala en caso de duda del concepto de naturaleza comercial del acto, será fijada por árbitro judicial.

Consecuentemente, debe diferenciarse entre uno del otro, por la finalidad de la obligación, relativo al contexto legal que fundamente el contrato, regulándose por

⁴² DE-PINA-VARA. Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa S.A., México, 1979, p. 49.

normas de Derecho Civil o Mercantil, de tal manera señalo las siguientes afirmaciones que realiza el licenciado Ernesto Gutiérrez y González:

“Las Obligaciones Civiles, son las que se generan por una relación entre personas, que deben regirse conforme a su conducta y será civil la obligación derivada de una declaración unilateral de voluntad surgida de una gestión de negocios.”⁴³

Como se deriva de los párrafos precedentes, reitero que las obligaciones civiles y mercantiles se determinan por la naturaleza del acto jurídico que se efectúa en la voluntad de los contratantes, nuestra Legislación Mexicana, los *distingue con la formulación de las relaciones contractuales, como es el caso del contrato de arrendamiento*, que el Código Civil en vigor para el Distrito Federal, exige realizarlo por escrito debiendo contener las estipulaciones consignadas en el artículo 2448-F.

Obviamente el acto jurídico objeto de este trabajo, compete totalmente a obligaciones civiles, consecuentemente para el supuesto de contienda entre los contratantes conciliarán sus intereses a la jurisdicción y amparo del Derecho Civil.

3.2. Mercantil.

El arrendamiento es Mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial; el que se refiera a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil.

⁴³ GUTIERREZ-Y-GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, Editorial Cajica S.A., Puebla, Pue., Mexico, 1967, p. 50.

La fundamentación a lo comentado en el párrafo anterior, la encontramos en el artículo 75 del Código de Comercio, que menciona: "La ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural, sea después de trabajados o labrados;..."⁴⁴

La opinión del licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, con respecto al arrendamiento Mercantil, menciona; "En doctrina se discute si los inmuebles pueden ser objeto de arrendamiento mercantil, toda vez que estos no tienen la circulación de bienes muebles. Al respecto creo que en la actualidad, con base en la publicidad registral, hay una rápida circulación de los bienes inmuebles, por lo tanto, objetivamente existe la posibilidad de considerar que pueden ser motivo de contrato de arrendamiento mercantil. Ahora bien, desde el punto de vista subjetivo, si el arrendador y el arrendatario son comerciantes, el arrendamiento es mercantil."⁴⁵

Por otra parte, el maestro Ernesto Gutiérrez y González, señala: "Las Obligaciones Mercantiles, son las que se generan por una relación entre personas que deben regir su conducta conforme a lo dispuesto en las leyes mercantiles o aquellas que intrínsecamente considera la ley como mercantiles o comerciales sin importar la persona que las realiza. Se puede afirmar que son obligaciones mercantiles las que derivan de un acto de comercio y civiles las que derivan de un acto civil."⁴⁶

⁴⁴ CÓDIGO DE COMERCIO y Leyes Complementarias, 65a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

⁴⁵ PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 179.

⁴⁶ GUTIERREZ-Y-GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, Editorial Cajica S.A., Puebla, Pue., México, 1967, p. 50.

"Derecho Mercantil, conjunto de normas jurídicas que regulan las actividades mercantiles".⁴⁷

Es elocuente que la determinación para establecer la naturaleza del acto jurídico radicará en el concepto del contrato, en el negocio y la voluntad de las partes, por lo que señala el artículo 86 del Código de Comercio, que: "Las obligaciones mercantiles habrán de cumplimentarse en el lugar determinado en el contrato, o, en caso contrario, en aquél que según la naturaleza del negocio o la intención de las partes deba considerarse adecuado al efecto por consentimiento de aquéllas o arbitrio judicial."⁴⁸

La fundamentación en que estriba cada una de las obligaciones expuestas, representa una especialidad del contrato de arrendamiento. Al respecto se observa la diferencia con el acto jurídico denominado Arrendamiento Financiero, cuyo tratamiento será comentado más adelante.

3.3. Administrativo.

"Contrato Administrativo, es el contrato que celebra la Administración Pública con los particulares, con el objeto directo de satisfacer un interés general cuya gestión y ejecución se rige por procedimientos de derecho público."⁴⁹

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes

⁴⁷ DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO PLANETA, 2a. Edición, Tomo 7o., Editorial Planeta S.A., Barcelona, España, 1985.

⁴⁸ CÓDIGO DE COMERCIO y Leyes Complementarias, 65a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

⁴⁹ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989. p. 693

destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios.

En el caso específico de arrendamiento correspondiente a inmuebles propiedad de la Federación, se señala que las Dependencias y Entidades de la Administración Pública, sólo podrán dar en arrendamiento o donación en favor de Asociaciones o Instituciones que realicen actividades de interés social y que no persigan fines de lucro, los cuales son regidos por el Código Civil para el Distrito Federal, ya sea que la Administración intervenga en su carácter de Arrendadora o Arrendataria.

El arrendamiento de estos inmuebles se registran bajo los Folios Reales de Inmuebles de Propiedad Federal, de acuerdo al reglamento existente en el Registro Público de la Propiedad.

Los arrendamientos se llevan a cabo por medio de convocatorias públicas y los arrendadores deben garantizar con responsabilidad y seriedad el cumplimiento de los contratos. En el supuesto de suscitarse algún litigio a este respecto, a la Administración Pública Federal no pueden dictar medidas de apremio, ni embargar bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Código Federal de Procedimientos Civiles. "Las Instituciones, Servicios y Dependencias de la administración pública de la Federación y de las entidades federativas tendrán, dentro del procedimiento judicial, en cualquier forma en que intervengan, la misma situación que otra parte cualquiera; pero nunca podrá dictarse, en su contra mandamiento de ejecución ni providencia de embargo, y estarán exentos de prestar las garantías que este Código exija a las partes....".⁵⁰

Tiene interés el Arrendamiento Administrativo, por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos, como lo

⁵⁰ CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, 13a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.

señala el artículo 2405 del Código Civil; "Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.",⁵¹ siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten.

Como también lo señala el mismo ordenamiento en su artículo 2411 para la determinación del arrendamiento administrativo al mencionar; "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuviere, a las disposiciones de este título."⁵²

Con fecha 3 de febrero de 1997, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, por conducto de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, el acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, estableciendo en sus considerandos las severas restricciones presupuestales que para la Administración Pública Federal adquiera la propiedad de los inmuebles necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo, y que esta situación ha venido impulsando su participación creciente en el arrendamiento de inmuebles.

Esta determinación es importante para la vida misma del arrendamiento inmobiliario, como en su oportunidad haré mención del mismo en el punto 5 del Capítulo IV del presente trabajo.

El arrendamiento de inmuebles es una problemática común que enfrenta la vida social del país, incluida también la Administración Pública Federal, a la que fue conveniente formular y poner en operación una política que propicie la selección de

⁵¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN. Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

⁵² Idem 51.

edificios que cuenten con las instalaciones adecuadas para la prestación de servicios públicos, que cumplan con la normatividad vigente en materia de uso del suelo, estacionamientos, construcciones, seguridad estructural, protección civil y protección del medio ambiente, y cuyos costos sean acordes al comportamiento del mercado inmobiliario.

Este acuerdo deroga al establecido en publicación del 4 de julio de 1988, en el Diario Oficial de la Federación, el cual se compone de un total de 47 artículos más los transitorios, encontrándose los siguientes apartados entre los más sobresalientes:

“1.- RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS, Los titulares de las dependencias serán responsables del estricto cumplimiento de las disposiciones del acuerdo, quienes serán sancionados en los términos de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

2.- SELECCIÓN DE INMUEBLES; La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, evaluará las propuestas de inmuebles para arrendar que le presenten las dependencias, y con la aprobación de ésta, se seleccione la opción más apropiada.

3.- EJERCICIO PRESUPUESTAL; Las dependencias deberán observar las medidas de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestal que establezcan la H. Cámara de Diputados en el Decreto que aprueba el Presupuesto de Egresos de la Federación para cada ejercicio fiscal.

4.- JUSTIPRECIACION DE RENTAS; Las dependencias de la Administración Pública Federal, deberá solicitar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales las respectivas justipreciaciones de rentas, de acuerdo con su programa anual de requerimientos en materia de arrendamiento de inmuebles.

5.- RECONSIDERACION DE LAS JUSTIPRECIACIONES DE RENTAS; Cuando la renta dictaminada por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales no sea aceptada

por el arrendador, la dependencia promovente podrá solicitar a dicha Comisión, la reconsideración del importe de renta justipreciado.

6.- **CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO;** Las dependencias deberán utilizar el modelo de contrato de arrendamiento que se anexa al presente acuerdo, pudiendo agregar otras cláusulas que consideren necesarias, siempre y cuando no se altere el sentido ni el alcance de las disposiciones de este acuerdo. Las dependencias no deberán otorgar fianzas ni realizar depósitos como garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento de inmuebles.

7.- **PAGO DE RENTAS, SERVICIOS, OBRAS Y EQUIPAMIENTO;** La periodicidad para el pago de las rentas no podrán ser inferior a un mes.

8.- **MEJORAS, ADAPTACIONES E INSTALACIONES DE EQUIPOS ESPECIALES;** Las dependencias con autorización de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales sólo podrán realizar mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento, en el que conste la conformidad del propietario para su realización.

9.- **PROCEDIMIENTO PARA CONTINUAR LA OCUPACIÓN DE UN INMUEBLE ARRENDADO;** Si la dependencia decide continuar con la ocupación del inmueble, deberá presentar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, con 2 meses de anticipación al vencimiento del contrato, una solicitud para actualizar la respectiva justipreciación de renta acompañado con el último contrato de arrendamiento.

Si en definitiva el propietario no acepta el monto de renta que resulte de aplicar los procedimientos del acuerdo o la dictaminada por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, la dependencia deberá efectuar una evaluación para determinar si procede a:

I. Acogerse a los beneficios que a los arrendatarios concede la legislación civil.

II. Localizar otro inmueble apropiado para satisfacer sus funciones, solicitando a dicha Comisión su aprobación y la emisión del respectivo dictamen de justipreciación de rentas.

III. Iniciar las gestiones para la adquisición de la propiedad del inmueble arrendado.

10.- DESOCUPACIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS; La dependencia deberá avisarlo a la Comisión de Bienes Nacionales con anticipación de 2 meses, a fin de que la propia Comisión previa evaluación lo incorpore a su catálogo de inmuebles disponibles para arrendamiento.

11.- EXCLUSIONES.- Las disposiciones de este acuerdo no se aplicarán a los arrendamientos financieros.

12.- INTERPRETACIÓN DEL ACUERDO; La Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, interpretará estas disposiciones para efectos administrativos, así como sus resoluciones no previstas en el presente acuerdo.

13.- VIGILANCIA; Corresponderá a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo y a los órganos internos de control de las dependencias y entidades, la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo."⁵³

En lo general la redacción del contrato que se contempla como modelo para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, donde comparecen en su carácter de arrendataria, se equipara a los contemplados en el Derecho Civil en su aplicación a los particulares, en el que por razones obvias para su otorgamiento deberá reunir diversas autorizaciones y verificaciones, por parte de la entidad que lo requiera, convirtiéndose esto en un trámite burocrático para su realización. •

⁵³ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 3 de febrero de 1997.

4. MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una de las modalidades muy marcadas y muy frecuentes en nuestro entorno social, ha sido sin lugar a dudas el contrato de arrendamiento financiero, que ha sido utilizado por las personas físicas y morales, quienes han destinado el uso del mismo para hacerlo deducibles en las declaraciones de impuestos, pero que por otra parte han constituido una verdadera modalidad al arrendamiento quitando de aquellas consideradas en materia Civil, Mercantil o Administrativa, señalando las siguientes características.

4.1. Arrendamiento Financiero.

El concepto de Arrendamiento Financiero se introduce por vez primera en nuestro derecho mediante adición a la Fracción IV del artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981, describiéndolo de la siguiente manera; "Es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles durante un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir la inversión (en los términos de la ley fiscal) o por un plazo menor siempre que se permita a quien recibe el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de estas opciones terminales:

- a) Adquirir la propiedad del bien, mediante el pago de una cantidad determinada e inferior al valor del mercado del bien en el momento de ejercer la opción;
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual el monto de los pagos sea inferior al del plazo inicial; y

e

c) Obtener parte del precio por la enajenación del bien a un tercero; que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.”⁵⁴

A partir de esta fecha nuestra figura deja de ser un contrato atípico, para sumarse a la lista de los típicos y nominados del derecho mexicano, sin embargo, durante estos últimos años han aparecido y proliferado numerosas “Compañías Arrendadoras” que se dedican a la venta, bajo la forma de “Arrendamiento Financiero”, de vehículos o de equipos y maquinaria, con ventajas o perjuicios, según los casos por los diversos interesados en este tipo de operaciones.

La denominación de este contrato, ha generado críticas y debates, se debe a que la Doctrina como la legislación comparada no siempre han aceptado el término empleado, las leyes como los autores se encuentran optimistas de encontrar un vocablo más adecuado a este nuevo contrato, que si bien tiene algo en común con el arrendamiento, dista de ser un negocio jurídico de esta naturaleza, por lo que es empleado exclusivamente para actos comerciales. “En el creciente desarrollo de esta clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de la real estructura jurídica de tales actos. A ello se debe que sólo los contadores, los fiscalistas y los banqueros han sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de este sistema.”⁵⁵

En la legislación mercantil y fiscal se menciona y regula una clasificación de este contrato, el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, conceptúa a este contrato como:

⁵⁴ LEON-TOVAR, Soyla H., El Arrendamiento Financiero (LEASING) en el Derecho Mexicano, Una opción para el desarrollo, 1a. Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., México, 1989, p.22.

⁵⁵ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1991, p. 223.

“Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley.

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberá tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función a los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público y podrá inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.”⁵⁶

Al igual que los contratos de arrendamiento consignados en nuestra legislación del Código Civil, y la naturaleza misma del contrato en cuestión, la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, menciona en su artículo 27.

“Al concluir el plazo del vencimiento del contrato, una vez que se hayan cumplido las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezca en el contrato;

⁵⁶ LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Conexas, 16a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997

II. A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venían haciendo, conforme a las bases que se establezca en el contrato, y

III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero en las proporciones y términos que se establezcan en el contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendadora de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al final del plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato cual de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.”⁵⁷

Por su parte, el artículo 15 del Código Fiscal establece; “Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

⁵⁷ LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Conexas. 16a Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.”.⁵⁸

“Los particulares o las empresas que reciben esos bienes a título de arrendamiento, se benefician grandemente en atención a que las rentas que pagan a la compañía arrendadora son deducibles para el pago del impuesto sobre la renta y para el pago de participación sobre utilidades a sus trabajadores, permitiéndoles a la vez una “depreciación acelerada” de esos bienes, ya que si éstos fueran comprados abiertamente, aunque fuera en abonos, formarían parte de los activos fijos de esos particulares o empresas, quienes sólo podrían obtener su lenta depreciación en un plazo de 10 años en razón de un 10% anual.”.⁵⁹

La expresión Arrendamiento Financiero se encuentra determinado más que por el Derecho Común, por la Legislación Mercantil, en virtud a que su clasificación y características se proyectan para actividades meramente mercantiles, por lo que paso a señalar la siguiente:

Clasificación:

1.- TÍPICO.- Se trata de un contrato regulado a partir de diciembre de 1981, con derechos y obligaciones de las partes y el contenido del negocio, que anteriormente era atípico y como tal se efectuaba dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual.

2.- NOMINADO.- Además de estar regulado en nuestro derecho tiene ya su nombre: “Arrendamiento Financiero”.

⁵⁸ CODIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Breviario Fiscal, 18a. Edición, Editorial Themis S.A. de C.V., Mexico, 1996.

⁵⁹ SANCHEZ-MEDAL, Ramon, De los Contratos, 11a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1991, p. 223.

3.- BILATERAL.- En la relación contractual intervienen la Arrendadora Financiera como suministrador o proveedor del bien, y el Arrendatario Financiero.

4.- CONSENSUAL.- Se perfecciona con el simple acuerdo de las partes, sin necesidad de que el arrendatario financiero pague el precio o de que la arrendadora financiera entregue el bien objeto del negocio.

5.- FORMAL.- Debe celebrarse por escrito y ratificarse ante Notario Público, Corredor Público Titulado, o cualquier otro Fedatario Público.

6.- CONMUTATIVO.- Las prestaciones de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata. Artículo 1838 del Código Civil, que señala; "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste....".⁶⁰

7.- ONEROSO.- Porque en él se estipulan provechos y gravámenes para ambas partes, como se menciona en el artículo 1837 del Código Civil que establece, "Es contrato oneroso aquel en el que se estipulan provechos y gravámenes, recíprocos...".⁶¹

Si bien su costo es muy alto en relación con otros créditos, su precio es compensado con otros beneficios, como la financiación del 100% del valor del bien; el mantenimiento de la capacidad aparente de endeudamiento del arrendamiento financiero, o las ventajas fiscales que ofrece el contrato.

8.- DE TRACTO SUCESIVO.- La ejecución sólo es posible con el transcurso de cierto tiempo.

⁶⁰ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

⁶¹ Idem 60

9.- TRASLATIVO DE USO O GOCE.- El Arrendatario Financiero adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y eventualmente la propiedad del bien, por lo que también sería traslativo de propiedad, pero esta característica es eventual, mientras que la primera es esencial.

10.- DE ADHESIÓN.- En virtud de que sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la Arrendadora Financiera, sin que el Arrendatario para su aceptación pueda discutir su contenido, debe hacerlo de acuerdo con el artículo 76 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que expresa; "La documentación que utilicen las organizaciones auxiliares de crédito relacionadas con la solicitud y contratación de sus operaciones, deberá sujetarse a las disposiciones de esta ley, las que emanen de ella y las demás que le sean aplicables. La Comisión Nacional Bancaria podrá objetar en todo tiempo la utilización de la mencionada documentación, cuando a su juicio ésta implique inexactitud, obscuridad o por cualquier otra circunstancia que pueda inducir a error, respecto de sus operaciones y servicios."⁶²

En virtud de esta clasificación, es de mencionarse lo siguiente:

- 1.- La Arrendadora Financiera debe adquirir los bienes objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones indicadas por el Arrendatario.
- 2.- La concesión es temporal del uso o goce de la cosa objeto del contrato.
- 3.- El precio del contrato, debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición del bien, el beneficio o utilidad de la arrendadora por la inversión, las comisiones, fletes, gastos, impuestos y demás accesorios. Dicho precio debe pagarse en fracciones según se convenga en el contrato.

⁶² LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Conexas, 16a. Edición, Ediciones Delma S.A de C.V., México, 1997.

4.- La asunción de los riesgos es a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación y mantenimiento.

5.- La arrendataria financiera, puede optar al finalizar el contrato, por alguna opción terminal respecto al bien; la compra, la prórroga del contrato o venta a un tercero.

6.- Las partes deben solicitar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen, de acuerdo con el objeto del contrato; sin embargo, para que la arrendadora financiera pueda pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del contrato por incumplimiento del arrendatario financiero y para que el juez lo decrete de plano, debe entre otros requisitos, acompañar el contrato debidamente registrado, como lo dispone el artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

7.- Del período inicial o irrevocable, ninguna de las partes puede rescindir el contrato y abarca gran parte o toda la vida económica del bien y se calcula de tal manera que las cuotas de ese período sean iguales al costo del bien dado en arrendamiento financiero más un beneficio; ello se debe a la necesidad de salvaguardar la vigencia del contrato y justificar, en todo caso, el derecho de la arrendadora financiera a exigir al usuario la totalidad de los pagos, aún cuando el bien materia del contrato sea inservible.

8.- El arrendamiento financiero resulta un contrato de carácter mercantil por las siguientes circunstancias:

a) Esta regulado en una ley de carácter mercantil que es la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito;

b) La arrendadora financiera ha de ser un comerciante, una sociedad anónima dedicada exclusivamente a realizar actos de esa naturaleza;

c) El arrendatario, dadas las características del contrato puede, aunque no necesariamente, ser un comerciante, y

d) El propósito cuando menos de la arrendadora financiera es de carácter lucrativo.

Como lo establece la propia Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, las leyes mercantiles, los usos comerciales imperantes entre las organizaciones auxiliares de crédito (arrendadoras financieras) y el derecho común, le serán aplicables supletoriamente y en este orden.

En el derecho mexicano puede ser arrendatario financiero tanto un comerciante como una persona de distinta calidad; esto es, que no necesariamente se requiere la calidad de comerciante para adquirir en arrendamiento financiero determinados bienes, pues aunque por las características del contrato se refiere que también el arrendatario financiero es un comerciante, puede no serlo.

Por otra parte, aunque dicho es que el arrendatario financiero no requiere ser comerciante, lo cierto es que el contrato en la práctica va dirigido principalmente a empresarios cuyas actividades son industriales, comerciales o de servicios (hoteles, transportes, teléfonos), a las asociaciones y establecimientos públicos y a ciertos profesionales como abogados, médicos, contadores, etc.

4.2. Semejanzas y Diferencias con el Arrendamiento Civil y la Compra Venta.

A) Arrendamiento Civil.

Las figuras con las cuales generalmente se ha identificado al contrato de arrendamiento financiero, ha sido sin duda al arrendamiento en nuestro derecho común y la compra venta.

En el primer orden en el contrato de arrendamiento lo esencial es proporcionar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio, lo que significa que el arrendador asume diversas obligaciones con miras a asegurar dicho uso o goce, y que la primera de ellas *consiste en la entrega de la cosa, aunque no se haya pactado expresamente*. En cambio en el arrendamiento financiero el pago del precio de una obligación que nace para el arrendatario financiero desde que se celebra y otorga por escrito el contrato y subsiste con independencia de la entrega o posibilidad del uso de la cosa, lo cual es razonable en cuanto que la arrendadora financiera adquiere los bienes a instancia y *selección hechas por el arrendatario financiero*.

Ambos contratos son conmutativos, pero el precio en el arrendamiento se calcula al valor que se le atribuye al uso o goce de los bienes; en el arrendamiento financiero se relaciona con el valor de adquisición y su costo financiero, de donde *pierde relevancia el uso o goce de los bienes*.

Si el bien dado en arrendamiento financiero no sirve para el uso convenido al cual se habrá de destinar, debe continuar con el pago de las cuotas pactadas, característica contraria a la naturaleza del arrendamiento en el cual el arrendador debe *entregar la cosa en buen estado*.

En el arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce de la cosa un precio cierto y determinado o determinable, en el arrendamiento financiero

generalmente se trata de un precio determinable debido a que los intereses bancarios o crediticios.

En el arrendamiento, el pago de las rentas significa la contraprestación por la cesión del uso de la cosa arrendada, las rentas corresponden al uso o goce; mientras que en el arrendamiento financiero dicho precio es superior no sólo al uso o goce, sino al valor de adquisición mismo del bien y se integra con estas las cargas financieras y demás accesorios.

En el arrendamiento, la arrendadora debe conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante la vigencia del contrato; en el arrendamiento financiero en cambio, la conservación y reparaciones son a cargo del arrendatario financiero.

En caso de pérdida o disminución de la idoneidad de la cosa, el arrendatario está facultado para pedir la resolución del contrato o la reducción del pago; en el arrendamiento financiero el arrendatario financiero debe continuar con el pago íntegro del precio.

Ambos contratos deben constar por escrito, pero mientras su registro es obligatorio por parte del arrendador ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal, en el arrendamiento financiero es optativo para las partes.

La duración del contrato, como su precio, depende del uso de la cosa, de suerte que puede ser por uno, dos o más años; en el arrendamiento financiero dicha duración depende de razones económicas, financieras y fiscales, como la amortización técnica del bien, la recuperación de la inversión y la rentabilidad del capital facilitado.

En el arrendamiento puede existir este contrato con opción a compra, aquí el arrendatario pretende simplemente usar el bien y pagar por él, en los plazos señalados, la renta correspondiente a esa utilización temporal; en el arrendamiento financiero ni se trata de un derecho ni la opción de compra es la única, esto es, las llamadas opciones

terminales, su elección constituyen una obligación a cargo del arrendatario financiero y una característica esencial del contrato.

Así las cosas, podemos decir que las únicas semejanzas que existen entre el arrendamiento y el arrendamiento financiero es en los siguientes casos:

1.- El pago del precio o contraprestación por el uso o goce del bien debe hacerse como las partes lo hayan convenido.

2.- El arrendatario financiero debe asegurar la cosa objeto del contrato, al igual que el arrendatario que vaya a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa.

3.- El arrendatario que devuelve el bien arrendado antes del tiempo convenido, esta obligado a pagarlo íntegro, además está obligado a pagar la totalidad del precio cuando el arrendamiento se hizo por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazo para el pago; en el arrendamiento financiero el arrendatario financiero está obligado al pago total y ante su incumplimiento la arrendadora financiera puede solicitar judicialmente la posesión de los bienes.

4.- En el arrendamiento sobre bienes muebles la pérdida o deterioro de los mismos se presume a cargo del arrendatario; en el arrendamiento financiero no sólo se presume sino son a cargo del arrendatario financiero, incluso por caso fortuito o fuerza mayor.

5.- El arrendatario responde en el caso fortuito si usó la cosa de modo no conforme al contrato y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito; en el arrendamiento financiero es irrelevante el uso, en todo caso se responde por caso fortuito.

En fin, el único común denominador entre arrendamiento y arrendamiento financiero, está representado realmente por la concesión del uso o goce de los bienes contra el respectivo precio.

B) Compra Venta.

El derecho común prescribe que existe compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el otro, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero; puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

En el arrendamiento financiero la arrendadora financiera se obliga a conceder el uso o goce de un bien, y ni siquiera de manera accidental se obliga a transferir la propiedad, la cual únicamente se obliga a respetar la opción terminal de su contraparte

Mientras la compra venta es un contrato traslativo de dominio, el arrendamiento financiero es traslativo de uso.

La compra venta es un contrato de ejecución instantánea, al paso que el arrendamiento financiero requiere del transcurso de cierto tiempo para su ejecución, es de tracto sucesivo.

En la compra venta la transmisión de la propiedad es real e inmediata, o bien si se trata de una compra venta a plazos o con reserva de dominio se requiere un derecho de propiedad en potencia durante la vigencia del contrato, en el arrendamiento financiero en cambio, esa transmisión de propiedad es potencial, incierta y no necesaria.

En la compra venta, el comprador goza de todos los atributos de la propiedad, en el arrendamiento financiero no.

En caso de incumplimiento del comprador, el vendedor puede exigir el saldo de la deuda o la rescisión del contrato, en el arrendamiento financiero se exige siempre la devolución del bien sin perjuicio de las otras acciones.

La compra venta con reserva de dominio es una compra venta sujeta a condición resolutoria; el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, en el arrendamiento financiero no hay obligación de comprar.

Finalmente en nuestro derecho mexicano, en la exposición de motivos a las reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de diciembre de 1981 señalo; "Admite que se trata de un tipo de intermediación financiera que realiza la arrendadora cuando concede el uso o goce del bien en concepto de Arrendamiento Financiero; es un instrumento complementario del crédito una operación sui generis que en la actualidad se ajusta cabalmente a las necesidades de determinados productores de bienes y servicios que por su naturaleza constituyen una evolución a las formas tradicionales de financiamiento, opera en los mercados financieros, en donde existen dos puntos importantes: se trata de un nuevo contrato, por un lado es una operación de crédito, mejor aún de financiamiento por el otro."⁶³

Las reformas y adiciones realizadas a nuestra legislación, han provocado cambios importantes en el comportamiento y formas de contratar por parte de la población, buscando desde luego cada una de las partes los beneficios más viables según la naturaleza del acto jurídico, más sin embargo existen otros contratos, como este comentado, donde una de las partes deba sujetarse a las disposiciones señaladas, en virtud de las revisiones previas de la autoridad competente para este tipo de contratos o por la simple voluntad de quien contrata.

En el primer orden, esta revisión o control que se da al acto jurídico reviste gran importancia o condiciones especiales, siendo conveniente señalar las reformas que por disposición de ley ha sufrido el contrato de arrendamiento, que señalaré en el capítulo siguiente, y respecto al segundo orden, cuando el contrato cumple los requisitos de ley y las condiciones de contratar son propias a la voluntad de una de las partes, el contrato podrá celebrarse cuando la contraparte convenga su aprobación.

⁶³ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 31 de enero de 1982, Decreto del 28 de diciembre de 1981.

CAPITULO TERCERO

REFORMAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

...Siendo de gran trascendencia territorial las reformas y adiciones que sufre el contrato de arrendamiento, es preciso comentar las más relevantes que se han presentado en el transcurso de los años, que de manera importante han provocado un cambio social, económico y político en la población, que sin lugar a dudas representan adecuaciones importantes al momento que vive el país, haciendo mención de los siguientes.

1. **DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.**

Antecedentes Históricos.

La historia de esta legislación empieza con el estado de guerra de la República y como consecuencia, el fenómeno mundial de la escasez y elevación de precios, incluyendo la casa habitación, provocando un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos.

Ante esta situación se promulgó el Decreto del 10 de julio de 1942, que en sus considerandos expuso, la necesidad de limitar el lucro excesivo si se tiene en cuenta que en aquella época había disminuido el impuesto predial. Entre sus principales disposiciones, encontramos su artículo primero, el cual señala la prohibición de

aumentar las rentas de las casas habitación, departamentos y cuartos alquilados o cualquiera otros locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal. Señaló el Decreto que sólo tendría vigencia durante la suspensión de garantías decretada entonces. A pesar del Decreto, se eludió la situación que se protegía, ya que al expirar los contratos de arrendamiento o al dar por terminados los de tiempo indeterminado, se elevaron los alquileres, esto es, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, declaró nulos los aumentos de dichas rentas e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo

Por tal situación, se promulgó el Decreto del 24 de septiembre de 1943, que en su artículo primero prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento en vigor, respecto de casas habitación, sea que se hayan celebrado por tiempo determinado o por tiempo indeterminado; En su artículo segundo se prohibió el alza de precios de arrendamiento y en su artículo sexto se aclaró que sólo era aplicable respecto de los contratos de casas habitación, también exigió la ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto.

El Decreto del 25 de Febrero de 1944, adicionó al anterior, en lo relativo a edificios destinados a escuelas en el Distrito Federal.

Se promulgó el 5 de enero de 1945, un Decreto cuyas principales disposiciones prorrogaban también los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, de locales comerciales, departamentos, viviendas y accesorias en que de hecho o cualquiera que fueran las estipulaciones que contuvieran los contratos de arrendamiento, se encontraban instalados misceláneas, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan. La prórroga se entiende en favor del arrendatario.

La intención fue la de prorrogar los arrendamientos de expendios de artículos de primera necesidad para que no subieran los precios, pero permitió que el inquilino

variara el uso estipulado. El artículo segundo señaló que quedaban subsistentes los derechos anteriores.

Al llegar el término de la guerra, quedo sin vigencia la anterior legislación; por lo tanto, un Decreto del Ejecutivo del 13 de agosto de 1945, prorrogó su validez por 30 días más.

El 28 de diciembre de 1945, un Decreto del Congreso de la Unión levantó la suspensión de garantías decretada el 1o. de junio de 1942, pero en su artículo séptimo prorrogó la vigencia de las disposiciones relativas al arrendamiento, hasta que una ley posterior las derogara. El 21 de enero de 1946, un Decreto aclaró que en virtud de que el anterior Decreto contenía errores en sus fechas, determinó que los Decretos que subsistían eran los del 10 de julio de 1942, del 24 de septiembre de 1943 y del 5 de enero de 1945.

Una vez que alcanzó la cúspide la reglamentación de arrendamiento, nuevas disposiciones procuraron dar mayor precisión técnica a sus disposiciones; a este grupo pertenece el Decreto del 8 de febrero de 1946, el cual prohibió el aumento del precio de los arrendamientos de las casas o locales destinados a la habitación de inquilinos y sus familiares y diversos usos que señala el citado Decreto en su artículo primero.

En su artículo tercero, el citado Decreto conservó la congelación de rentas, aún cuando se desalojasen el predio y se volviera a celebrar un nuevo contrato. Como dato interesante que demuestra el deseo de que fuera temporal dicha reglamentación, se le otorgó un plazo máximo de vigencia de 2 años, pudiendo anticiparse por el ejecutivo su derogación, impuso además multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

El 30 de diciembre de 1947, el Congreso de la Unión expide un nuevo Decreto que restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$ 300.00 el

cual prohíbe en su artículo primero aumentar las rentas y prórroga por ministerio de ley los contratos por un año, cuando se refieran:

- a) A la casa habitación que ocupen el inquilino y sus familiares que vivan con él de manera permanente;
- b) Los ocupados por talleres a domicilio; y,
- c) Los ocupados por talleres familiares.

Señala el Decreto en su artículo tercero que para el aumento de las rentas se crea una comisión integrada por 3 miembros designados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que lo estudien en caso de mejoras o la capacidad económica de los inquilinos. En su artículo primero transitorio, señala que se deroga el Decreto del 8 de febrero de 1946, publicado el 8 de mayo del mismo año, el artículo segundo transitorio le otorgó una vigencia de un año.

DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

“Como consecuencia del estado de guerra, en que México se vio involucrado con los países del Eje en el año de 1942, fue necesario dictar diversos decretos para afrontar internamente el conflicto. Entre otros, se promulgaron los de suspensión de garantías individuales, suspensión de pagos y éste, que se analiza, de prórroga de contratos de arrendamiento. Al término de la guerra, poco a poco la situación en el país fue volviendo a la normalidad, pero por presiones de carácter social y político el decreto de prórroga de contratos de arrendamiento fue substituido por otros con similares disposiciones, siendo el último el publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, que prorrogó por ministerio de ley los contratos de

arrendamiento de las casas y locales siempre y cuando se hubieran celebrado con anterioridad al primero de enero de 1949.”⁶⁴

En la exposición de motivos del Decreto del 30 de diciembre de 1948, expresa; “Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de Ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos, en él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación o locales destinados a Comercios o Industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947, y publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, (cuya vigencia era de un año que fenece el 31 de diciembre de 1948) tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado y que estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congelados por Decretos anteriores, a la vez las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.”⁶⁵

Respecto a lo anterior, es interesante analizar dicho Decreto, deduciendo sus consecuencias económicas y sociales.

El artículo primero estipuló; “Se prorrogan por ministerio de 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 enseguida se mencionan:

⁶⁴ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 196

⁶⁵ BAZARTE-CERDAN, Willebando, Colecciones de Leyes Mexicanas, Leyes Sobre Arrendamiento para el D.F., Ediciones Botas, México, 1965, p. 11.

- I. Los destinados exclusivamente a habitaciones que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- II. Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- III. Los ocupados por talleres; y
- IV. Los destinados a comercios o industrias.”⁶⁶

Obviamente los contratos que quedaron prorrogados son los que existían hasta el 30 de diciembre de 1948, en virtud del criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, lo que no existe no puede ser prorrogado, por otro lado cabe subrayar que el importe de la renta quedo congelado indefinidamente.

El artículo segundo continua: “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, a la fecha del presente Decreto, sean mayores de \$ 300.00;
- 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.”⁶⁷

Este artículo debe concordarse con los artículos 5o. y 6o. de este Decreto, que establece el derecho a una compensación en favor del arrendatario por la desocupación del local que consistirá en el importe de 3 meses de alquiler, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación, o en la cantidad que fijen los tribunales competentes, cuando se trate de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos; Los gastos que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil que éste 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.

⁶⁶ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1948.

⁶⁷ Idem 66.

En el caso que el arrendador quiera habitar la finca, debe hacer saber al arrendatario de una manera fehaciente, con 3 meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con 6 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.

El artículo tercero señaló; "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, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De mas de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas."⁶⁸

El artículo cuarto señaló que la prórroga 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 Séptimo de esta Ley que a continuación menciono:

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

- I. Por falta de pago de 3 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

⁶⁸ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1948.

- a usos distintos de los convenidos en el contrato.
- V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleve a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.
- VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daño 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.”.⁶⁹

La rescisión por los casos descritos, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna, establecida por el artículo octavo del mismo Decreto.

En lo que corresponde al artículo noveno, indica; “Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efectos jurídicos los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley ”.⁷⁰

Cabe el comentario para este artículo por lo que se refirió a los documentos de crédito, independientemente de que una ley de carácter local como lo es el Decreto que tuvo exclusivamente aplicación en el Distrito Federal, fue improcedente la suspensión de disposiciones de carácter Federal como lo es la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no es posible su aplicación debido a que los títulos de crédito

⁶⁹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1948.

⁷⁰ Idem 69.

son autónomos, por lo que no pueden ser relacionados con el contrato de arrendamiento.

En los artículos transitorios, en el tercero se estableció; "Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley."⁷¹ al respecto es necesario señalar que no se derogaron dichos preceptos, sino quedaron suspendidos, prohibiéndole su aplicación para este tipo de contratos de arrendamiento existentes hasta el 31 de diciembre de 1948, en virtud que los contratos que no quedaron enmarcados dentro de los efectos del Decreto descrito, se encuentran regulados por el Código Civil y el de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal, los expedidos a partir del 1o. de enero de 1949.

En el artículo cuarto se estableció; "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 1o. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren."⁷²

Es conveniente señalar que en este Decreto quedaron fuera las casas destinadas a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos y salones de espectáculos públicos, los cuales fueron agregados mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de noviembre de 1951.

Por otra parte, el Decreto que se analiza en este capítulo, suspende la aplicación de los preceptos de la legislación común, expresando para tal efecto únicamente al Código Civil y de Procedimientos Civiles, del cual dicho Decreto contraviene disposiciones del mismo ordenamiento ya que su origen procede de Leyes Constitucionales que se encuentran dentro de la categoría de Garantías Individuales como es el caso del artículo 830 del Código Sustantivo que a la letra dice; "El

⁷¹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1948.

⁷² Idem 71.

propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”, el artículo 831 del mismo ordenamiento explica más detalladamente de los bienes propiedad de los particulares, que podrán disponerlos para los fines que más convenga a su libre arbitrio, “La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”⁷³. El precepto en ningún momento cubrió los requisitos señalados por nuestra carta magna, toda vez que dicha Legislación común se deriva del artículo 27 de la Constitución General de la República, en virtud de que este precepto se encuentra clasificado dentro de las Garantías de Propiedad.

Es posible que el Congreso Legislativo no tomó en consideración que no todas las normas jurídicas tienen el mismo rango, o bien, misma categoría, en virtud de que unas son superiores y otras inferiores, existen entre ellas un orden jerárquico, una relación de supra a subordinación que es necesario tenerlo presente para emitir disposiciones jurídicas de consecuencias económico-sociales, que toda norma jurídica se considera válida, obligatoria, porque se encuentra apoyada en otra superior y esta a su vez por otra de más elevada categoría, así sucesivamente hasta llegar a la suprema que nuestro sistema jurídico previamente lo tiene establecido y es como sigue:

- “1.- La Constitución Federal,
- 2.- Las Leyes Federales y los Tratados,
- 3.- Las Leyes Ordinarias,
- 4.- Los Decretos,
- 5.- Los Reglamentos, y
- 6.- Las Normas Jurídicas Individualizadas.”⁷⁴

El establecimiento de congelación de rentas sólo beneficia al país si se aplica durante cierto periodo, con el fin de evitar que las crisis económicas

⁷³ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996

⁷⁴ SOTO-PEREZ, Ricardo, Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Esfinge S.A., México, 1975, p. 53.

degeneren en presiones inflacionarias y en conflictos sociales. Si la puesta en marcha de estos programas resulta exitosa, entonces la economía del país puede retomar su curso normal sin perjudicar a sectores especiales de población. Sin embargo, cuando estas medidas se prolongan y no se toman acciones efectivas para solucionar las causas especiales de la crisis, entonces se desalienta la inversión y se da un desequilibrio en el mercado de la vivienda.

Si la intención fue controlar la inflación, se hubiera congelado además, los precios de los productos básicos y los salarios, lo cual posiblemente hubiese sido una mejor ayuda a la población.

Señala el tratadista Rafael de Pina, respecto al Decreto de 1948, lo siguiente; "El Decreto de referencia fue, en el momento de su publicación objeto de duras críticas, por los elementos que se consideraron perjudicados, pero hay que reconocer que constituyó una solución, en el fondo justa, de un gravísimo problema, que no ha encontrado hasta ahora otra mejor que pueda sustituirla."⁷⁵

Las consecuencias obvias que dieron inicio a partir de estas reformas y del que los legisladores no consideraron ni han considerado al momento de su discusión, representa el desaliento y caída de inversión de inmuebles para destinarlos al arrendamiento, del que muy a pesar de señalar aparentes mejoras o señalamientos en favor del arrendador, no convencieron en que su aplicación realmente los beneficiara, por lo que resulto importante por su contenido el Decreto que a continuación se menciona.

⁷⁵ DE-PINA-VARA, Rafael, Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular) Volumen IV, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1986, p. 110.

2. *DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO 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 1992.*

El Poder Legislativo a la fecha ha tratado de legislar correctamente en materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas señalando en el Código Civil, que reglamenta en sus artículos del 2398 al 2496, al contrato de Arrendamiento, en los cuales se establecen reglas y definiciones de manera clara, sencilla y objetiva, sin embargo los Legisladores no toman en cuenta los cambios Sociales, Económicos, Políticos y Urbanos de proporciones impredecibles que se han presentado en la sociedad mexicana.

El Legislador debe implementar una reglamentación que contemple seguridad jurídica, equidad entre los participantes en la relación contractual, de tal forma que los inmuebles destinados para este fin, sean rentables a las inversiones que se realizan, otorgando protección al inquilino sin observar únicamente el aspecto económico, sino también desde el punto de vista de salud física y mental de los mismos, para tal efecto los arrendadores con el importe de las rentas que perciban, puedan conservar las edificaciones en buen estado y obtención de las contribuciones para cubrir los servicios del Estado. La situación del arrendamiento ha sido legislativa y paternalista cuando se trata de rentas congeladas, emite una supuesta *Ley Inquilinaria* que en realidad se trata de adiciones al Código Civil, que no resuelve el problema del arrendamiento de fondo, solamente modifica superficialmente la relación arrendador-arrendatario, es por ello que la demanda es cada día más necesaria por la agudización de la crisis económica y del profundo malestar social y político de nuestro país.

No obstante que en el transcurso de los años la protección que daba el Decreto a los arrendatarios se hizo innecesaria, nadie se atrevió en más de 40 años, a plantear la posibilidad de derogarlo. "El Decreto originó multitud de abusos, tanto por parte de

los arrendadores, como de los arrendatarios. Los arrendadores buscaban la desocupación de la localidad a toda costa, empleando inclusive medios criminales, como mandar personas que violentaran a las mujeres de la casa para obligarlas a terminar en la Delegación de policía por causas de riña, o como cortarles el agua o taparles los drenajes. Por su parte los arrendatarios, aún cuando ya no necesitaran la localidad ocultamente cedían el uso a terceros para aprovecharse de una renta.”⁷⁶

El Decreto fue causa de una imposibilidad de las fincas arrendadas, ya que nadie deseaba comprarlas para adquirir el problema que parecía no tener solución. Además, nadie se preocupó de hacer las reparaciones a los inmuebles y por ello se deterioraron y muchas veces se derrumbaron ante los mismos inquilinos, con los consecuentes problemas judiciales y de hecho que ello originó.

“El Decreto estableció la posibilidad de un pequeño incremento de rentas en los locales destinados a habitación, pero no a los destinados a comercio o industria y empleó el término -cuyas rentas queden congeladas-. No obstante esa expresión, el Decreto indicado no fue de congelación de rentas, porque si se daba por terminado un contrato que se hubiese encontrado regido por el mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, podía establecer convencionalmente con el nuevo arrendatario la renta que estimara pertinente, superior o inferior a la renta anterior y si el Decreto fuese de congelación de rentas, no importaría ni la persona del arrendatario ni el contrato en especial, sino sólo el hecho de que a determinada localidad no se le podía aumentar el importe de la renta o precio.”⁷⁷

Los sucesos acaecidos en la estructura del Poder Judicial del Distrito Federal, obliga a efectuar una reflexión sobre el acto de administración de justicia en materia de arrendamiento, del cual ha quedado como centro de discusión, la derogación del multicitado Decreto, se le debería dar el estudio y seriedad necesaria para evitar

⁷⁶ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p 196.

⁷⁷ Idem 76.

incertidumbre en el que se encuentra la Legislación de esta materia. Por ello el Poder Legislativo debe tomar decisiones en forma independiente con absoluta libertad, de tal forma que su ejercicio lo realice de manera intrínseca que no afecten factores externos al caso concreto del arrendamiento.

El Decreto indicado, no alteraba ninguna de las cláusulas de los contratos regidos por él, y sólo prorrogaban indefinidamente el plazo de duración de los mismos, los que sólo podían darse por terminados por voluntad de las partes o por las causas de resolución que el mismo establece.

En consecuencia a lo anterior, manifiesta el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, lo siguiente; "Todo ese daño causado por el Decreto, por fin tuvo un remedio. Cuarenta y cuatro años después y a iniciativa del Presidente Carlos Salinas de Gortari, el Congreso, con fecha 21 de diciembre de 1992, aprobó el Decreto por el que se abroga el diverso 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."⁷⁸

El Decreto en cuestión señaló en su artículo primero: "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 treinta 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, 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;

⁷⁸ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles. 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 197

y,

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.”.⁷⁹

Es evidente que aunque en forma diferida y con mucho tiempo de atraso el Poder Legislativo trato de enmendar el gran error que operaba en materia de arrendamiento respecto de aquellos inmuebles que fueron incluidos en el Decreto abrogado, toda vez que por la finalidad y las razones por las que fue promulgado cumplieron y por mucho la situación económica y social que se presentó al momento de su publicación.

Los plazos que fueron señalados en el artículo primero mencionado, fue demasiado complaciente y en extremo protector aún de la parte arrendataria, ya que en el caso inicial al Decreto del 48, su aplicación fue casi en forma inmediata para todos los inmuebles que se citaron y no así para el caso de abrogación donde los plazos para su cumplimiento se prorrogaron hasta por 4 años posteriores a la publicación de dicho Decreto, con las consecuencias obvias de mayor deterioro de los inmuebles.

El artículo segundo menciona; “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 aportar 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;

⁷⁹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1992.

- 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."⁸⁰

Es indudable que la expedición del presente Decreto, tuvo como fin primordial dar por terminado el congelamiento de rentas y reactivar la economía en materia de arrendamiento de inmuebles, pero el contenido de éste segundo artículo fue desarrollado con el fin de que los arrendatarios adquirieran los inmuebles que venían ocupando, sin considerar la expresa voluntad del arrendador y propietario en querer recuperar su propiedad que durante años la tuvo limitada de acuerdo al contenido que fue derogado mediante el presente Decreto.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, señala en su artículo 830; "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."⁸¹, situación que en caso específico en la derogación del Decreto del año 1948, permite al propietario disponer del inmueble en los términos que mejor convenga, a pesar que en dicho Decreto no fue precisado la necesidad de que el arrendador tuviera posesión inmediata del inmueble una vez que se haya cumplido el plazo señalado en el artículo primero de dicho Decreto.

Otro señalamiento importante con relación a este artículo es la promoción de subsidios fiscales y administrativos en la adquisición de las viviendas que fueron derogados mediante el presente Decreto, sin que la autoridad realmente realice un

⁸⁰ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1992.

⁸¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

estudio socio-económico no tan sólo para los inmuebles que se consideran en este Decreto, sino para todos aquellos que realmente ameriten tales facilidades debido a la situación económica familiar y no pensar que 44 años después las familias beneficiadas en el Decreto del año 1948, puedan seguir en la misma situación económica que en aquel entonces puesto que éstas se volvieron apáticas y conformistas para su mismo desarrollo, convirtiéndose en habitantes cautivos por seguir ejerciendo un derecho legal habitando localidades de renta congelada.

El artículo tercero concluyo; "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 de Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas."⁸²

El último párrafo del artículo 25 de nuestra Carta Magna señala; "... La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, en los términos que establece esta Constitución."⁸³ la armonía que el Estado determine en la distribución de la riqueza, los ingresos y permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales fortalecerán la soberanía de la Nación, situación que nos lleva al hecho en el caso específico del arrendamiento que los arrendadores no cumplieron con las obligaciones que la ley les asigno, y la determinación que se expresa en el artículo tercero de este Decreto, en virtud de la raquítica renta que perciben por sus inmuebles arrendados, por lo que les resulta imposible efectuar reparaciones que requieren sus propiedades, habiéndolos dejado en total abandono convirtiéndose con el transcurso del tiempo en estados ruinosos e insalubres, debido a que el importe de la renta que percibían no alcanzó ni siquiera para la conservación urgente ni mucho menos para reparaciones de menor importancia, además de sujetarlos a restricciones que la propia Ley Federal

⁸² DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 de diciembre de 1992.

⁸³ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 117a. Edición, Editorial Porrúa S.A, México, 1997.

sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos establece.

En razón a lo anterior, podré comentar que a pesar de las deficiencias y prerrogativas que aún se dieron en favor de los arrendatarios en la promulgación de este Decreto en materia de arrendamiento inmobiliario, favorecieron en gran medida y permitieron el desarrollo económico en la construcción de inmuebles que a últimas fechas su impulso es primordialmente para su venta, cuyo tratamiento y aplicación será comentada en el capítulo siguiente, no sin antes hacer la referencia que este Decreto debió y por mucho haber sido considerado por lo menos en las reformas publicadas en el año de 1985, ya que a partir de esta fecha la construcción de inmuebles para arrendamiento es escaso o más bien nulo, situación que ha representado un verdadero problema social para el Estado ante la necesidad de la población que requiere de un inmueble que habitar y que los mismos no han existido por la legislación tan deficiente que se ha dado en esta materia.

Como consecuencia de este Decreto fue necesario promulgar las reformas del año 1993, del cual hago mención en el siguiente apartado.

3. 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; Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON FECHA 21 DE JULIO DE 1993.

En el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, se publicó el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones legislativas relacionadas con inmuebles en arrendamiento, dentro de las cuales se incluye la reforma al Capítulo Cuarto del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, así como el artículo 3042 del mismo Código, todas ellas relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Asimismo en el Diario Oficial de la Federación de 29 de marzo del mismo año, se publicó la fe de erratas del citado Decreto.

Este Decreto fue un intento para incentivar la inversión privada en la construcción de viviendas para arrendamiento y para tratar de solucionar algunos de los problemas que se originan como consecuencia de la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, al respecto es interesante el comentario que hace el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, al manifestar que; "Es una pena que el intento haya resultado fallido. Pero la explicación es lógica. La iniciativa del Decreto que se denomina "Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento" (el público en general la llamó "Ley Inquilinaria" y el maestro Ramón Sánchez Medal en su artículo publicado en Excelsior el 15 de febrero de 1985, "Una Ley Anti-Inquilinaria") se discutió y aprobó en el Congreso en forma apresurada y descuidada, y previamente los autores de la iniciativa cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática, que los conceptos legales y su trascendencia jurídica y social, y la prueba de ello es que pidieron el asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias, pero no

de los maestros de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Claro, por eso salió como salió el Decreto. Es un auténtico desatino jurídico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no invertían en la construcción de edificios de vivienda para arrendar, ahora menos; y si antes ya eran muchos los juicios planteados en éstas materias, después se incrementaron.”⁸⁴ (77)

El Decreto de febrero de 1985, se mantuvo sin cambios hasta que apareció el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, que reformó y reestructuró prácticamente todo el mismo Capítulo, pero que sigue vigente y se aplica y se aplicará a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que estuvieren vigentes hasta el 19 de octubre de 1993, lo que se desprende del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre del mismo año

Antes de entrar en detalle con respecto al Decreto publicado el 21 de julio de 1993, es conveniente comentar el Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, con respecto a las reformas de los artículos transitorios del Decreto 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 al habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

⁸⁴ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 185

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.”⁸⁵

Es prudente llamar la atención en relación a la redacción del artículo segundo transitorio ya que puede crear la confusión de considerar que las disposiciones del Código Civil después de las reformas sufridas por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 1985 se seguirán aplicando no sólo a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993, y que estuvieron vigentes en esa fecha. Así, si al día 19 de octubre de 1993, el inmueble estaba arrendado para casa habitación, a ese contrato no hay duda se le aplicarán las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993; pero si ese contrato termina y se celebra un contrato nuevo, inclusive con un nuevo inquilino durante el lapso entre el 20 de octubre de 1993 y el 19 de octubre de 1998, a ese nuevo contrato se le aplicarán las reformas publicadas en el Diario Oficial del 21 de julio de 1993.

Es de señalarse que, "Las reformas de 1993 no se aplicarán a los contratos de arrendamiento para casa habitación celebrados con anterioridad al 19 de octubre de ese mismo año y por ello es necesario considerar las disposiciones anteriores que entraron en vigor el 8 de febrero de 1985 (al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial) y que continuarán rigiendo a esos contratos; disposiciones que dejarán de aplicarse a partir del 19 de octubre de 1998, en que entrará en vigor en forma plena las nuevas reformas contenidas en el Decreto publicado en el Diario Oficial del 21 de julio de 1993, (si antes no un nuevo Decreto dispone otra cosa) ”.⁸⁶

⁸⁵ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 23 de septiembre de 1993.

⁸⁶ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México. 1994, p. 185.

Tomando referencia a los comentarios mencionados con anterioridad, los detalles que a mi parecer es conveniente señalar a las disposiciones contenidas en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, donde 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; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, que como anteriormente lo señale, éste Decreto reformó y reestructuro prácticamente todo el mismo Capítulo del publicado en febrero de 1985 siendo los siguientes artículos:

Artículo 2398. Se reformó el segundo párrafo para quedar; "El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o industria."⁸⁷

Sin duda se pretendió dar mayor seguridad en el plazo del arrendamiento para los locales destinados al comercio al ampliar la libertad de contratarlos por 5 años más en comparación al Decreto publicado con anterioridad.

Artículo 2406. Se reformo para quedar; "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador."⁸⁸

Artículo 2407. "Se deroga".⁸⁹ (82)

Lo más conveniente en toda relación jurídica sin importar la cuantía del mismo, es hacerlo constar por escrito cualquier contrato que se celebre, dando seguridad para las partes.

⁸⁷ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993

⁸⁸ Idem 87

⁸⁹ Idem 87.

Artículo 2412. Se reformó su Fracción I., para quedar; "... 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 naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble....".⁹⁰

Frecuentemente la necesidad del arrendamiento de inmuebles se otorga en las condiciones físicas en que se encuentra y que en general el arrendatario realiza las reparaciones tanto, higiénicas como de seguridad, procurándose con esta reforma aminorar estas circunstancias.

Artículo 2447. Se reforma el artículo para señalar; "En los arrendamientos que han durado más de 5 años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si ésta 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."⁹¹

La problemática encontrada en la redacción de éste artículo es la que en primer orden ya no existe la posibilidad mediante la base de algún artículo de este Código Civil de sujetar al arrendador en la prórroga del contrato ya que esta disposición fue derogada y pueda ser a voluntad expresa del arrendador otorgar dicha prórroga por lo menos de un año más y poder llegar al menos el arrendatario al cumplimiento de 5 años para que posteriormente exista la posibilidad de adquirir el inmueble si fuera la voluntad del arrendador; en segundo orden para el caso de venta, el arrendatario deberá reunir una serie de requisitos consignados en el artículo 2448-J de éste mismo Código, situación complicada que se presenta desde el inicio del arrendamiento, el mantener al corriente el importe de la renta durante el lapso de 5 años, haber efectuado

⁹⁰ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

⁹¹ Idem 90.

mejoras al inmueble que habita y tal vez el requisito de más complicación que es la exhibición de las cantidades exigibles para la aceptación de la oferta que deberá otorgar la parte arrendataria, que por razones propias a la naturaleza del arrendamiento generalmente no se encontrará en las condiciones económicas de dar cumplimiento; y en tercer lugar la restricción del derecho del tanto que sin mayor requisito estaba consignado en favor del arrendatario para la adquisición del inmueble, lo deja ahora en competencia con cualquier tercero que tenga interés en adquirir la propiedad que se encuentre en arrendamiento y es voluntad del arrendador otorgarla en venta, por lo que el arrendatario en esta reforma, perdió este derecho.

Artículo 2448. Se reformó para quedar; "Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."⁹²

Es una pena que los preceptos contenidos en el Código Civil se consideren en general, como normas de carácter dispositivo y quede su cumplimiento al arbitrio de los particulares "Esto origina falta de respeto a los legisladores y que las disposiciones legales se consideren poco serias. ¿Para qué se toma el legislador la molestia de estructurar un ordenamiento si deja a la voluntad de los particulares su cumplimiento?"⁹³

El artículo 6 del mismo ordenamiento señala; "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla"; agregando en la segunda parte; "Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de

⁹² DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

⁹³ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 187.

terceros.”⁹⁴ al respecto el maestro Miguel Ángel Zamora, señala que; “Con una interpretación equívoca y en beneficio de quien detenta el poder económico, se ha considerado que, excepto en los casos en que expresamente la ley lo prohíbe, todos los derechos patrimoniales consagrados en el Código Civil son renunciables.”⁹⁵

Los únicos derechos establecidos en la ley que pueden ser renunciados, son los que, en la propia ley se autoriza su renuncia. Todos los demás son de orden público e interés social, porque precisamente el legislador al actuar lo hace en interés de la sociedad y para salvaguardar el orden público.

Artículo 2448-B. En la nueva redacción del citado artículo se hace la siguiente mención; “El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.”⁹⁶

Este artículo coincidía con el 2449, mismo que mediante éste Decreto fue derogado y que por durante largo tiempo se consideró como una falta de técnica legislativa ya que ambos artículos no contenían disposiciones incompatibles.

Lo sobresaliente recae en que la autoridad correspondiente no queda limitada únicamente a la sanitaria, ya que se incluye también la de seguridad que deba tener el inmueble que se pretenda dar en arrendamiento.

⁹⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V , México, Octubre de 1996.

⁹⁵ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 187.

⁹⁶ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

Artículo 2448-C. La reforma de éste artículo establece; “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.”⁹⁷

“Artículo 2448-C con el supuesto ánimo de proteger a los arrendatarios asegurándoles una permanencia razonable en su casa habitación, daña a todas aquellas personas que no tienen porqué ni desean arrendar un inmueble para habitación por un año. Piénsese en los turistas extranjeros que vienen a México por seis meses; o en quienes quieren hacer reparaciones en su casa y no soportar las molestias de la obra, etc., etc.”⁹⁸

Es válido el propugnar por una permanencia razonable del inquilino en su casa habitación, pero no cuando éstas le originan consecuencias perjudiciales por la redacción de estos preceptos, debiendo prevenirse en la redacción del contrato la disposición así estipulada.

La prórroga de los contratos que fue derogada en éste artículo, también origina consecuencias imprevistas ya que a muchas personas les resulta difícil tomar en arrendamiento un inmueble para casa habitación porque no son conocidos del posible arrendador o porque no tiene ingresos que justifiquen para dos o tres años su solvencia, provocando con esto en su gran mayoría que los posibles arrendadores desalienten su inversión en bienes para destinar a renta a casa habitación, y la existencia de mayor número de arrendadores originando además una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta debido a la derogación del que se determino al artículo siguiente que se pasa a comentar.

Artículo 2448-D. Se deroga el párrafo segundo.⁹⁹

⁹⁷ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

⁹⁸ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p 187.

⁹⁹ Idem 97

El artículo octavo de la Ley Monetaria que expresamente establece; "La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, salvo en los casos en que la ley expresamente determine otra cosa...",¹⁰⁰ ha sido ignorada esta norma, tanto por el pueblo, las autoridades y las propias instituciones, llevando con esto que el poder económico de las empresas y de los grandes capitalistas para los que no existe el concepto de nacionalidad, han tergiversado la interpretación de la Ley Monetaria, permitiendo la concentración de operaciones privadas en moneda extranjera, que han arruinado o dañado seriamente la economía y con ello la seguridad de muchos mexicanos trabajadores, siendo lamentable el que los Tribunales y los juristas no hayan interpretado con estricto sentido nacionalista y de solidaridad con las grandes masas de la población y hayan sido pactado que ciertos contratos celebrados en moneda extranjera, se solventarán al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago.

Es importante hacer también el señalamiento a tan grave situación que se genera con la derogación del segundo párrafo del citado artículo ya que si de alguna forma el arrendatario se encontraba limitado a no elevar arbitrariamente el costo de la renta más allá del 85% del salario mínimo al año en que se renueve o prorrogue el contrato de arrendamiento, no establece ningún mecanismo para fijar el monto máximo de la renta mensual (que el arrendador tiene facultad de así determinarlo) de un inmueble destinado a casa habitación, contando el arrendador con un buen argumento para requerir la desocupación del inmueble al arrendatario simplemente con el hecho de incrementar el importe de la renta en forma arbitraria y de tal manera que le sea imposible cumplir con la parte esencial de todo contrato de arrendamiento que es el pago de la renta.

Otros comentarios y anotaciones al respecto de la derogación de éste artículo en su segundo párrafo lo señalaré en el capítulo siguiente, dejando por el momento estas anotaciones.

¹⁰⁰ LEY MONETARIA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Concexas, 16a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.

Artículo 2448-I. Se deroga.¹⁰¹

Como fue señalado en los comentarios de la reforma del artículo 2447, ésta derogación de artículo deja en completo abandono a la parte arrendataria para poder plantear una residencia mayor a la de un año, toda vez que no podrá encontrar el fundamento legal para solicitar una posible prórroga de contrato o celebrar uno nuevo por lo menos en las mismas condiciones en que lo tenía celebrado, teniendo plena incertidumbre de la voluntad del arrendador al término del contrato que haya celebrado, situación que los legisladores no tomaron en cuenta al derogar éste artículo a pesar de su tan trillada frase “Las disposiciones son de orden público e interés social”.

Artículo 2448-J. Reformado éste artículo señala; “En el caso de que los propietarios del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho de ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes casos:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este 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; y

¹⁰¹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

V. La compraventa 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 preceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

— En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las Fracciones II ó III de este artículo, precluirá su derecho.”¹⁰²

Considerando que el arrendatario haya cumplido con los requisitos necesarios para ser considerado sujeto a las disposiciones de éste artículo como se menciona en lo referente al artículo 2447, y de la reforma realizada al artículo 2448-K, es interesante el comentario realizado por el maestro Miguel Ángel Zamora al señalar; “No se precisa quien tiene derecho preferente entre ellos para adquirir todo el inmueble o si el derecho es sólo para que se pongan de acuerdo todos los que pretenden adquirir, para que adquieran una parte indivisa (cuando los arrendatarios sean más de dos) proporcional a la vivienda que ocupan. ¿Tendrá derecho preferente el que ocupa la vivienda más grande; los que sean mayoría en número entre los que pretenden adquirir; los que sean mayoría por la mayor superficie ocupada?

Desde el punto de vista jurídico, se dice que en caso de contravención al derecho del tanto, la venta será nula de pleno derecho. ¿Que quiso dar a entender el legislador?, ¿Que es nula con nulidad absoluta conforme a los artículos 8, 1910 y 2226?, ¿Si es nula con nulidad absoluta porque prescribe la acción para hacerla valer?, ¿Será que no se requiere declaratoria judicial?, ¿En ese caso, como opera?

¿Verdad que no es fácil legislar a la ligera y a trompicones?. Por esos y otros cuestionamientos, estas disposiciones han originado múltiples problemas entre arrendadores y arrendatarios y múltiples juicios y además han entorpecido el tráfico inmobiliario, porque los inquilinos con razón o sin ella, cada vez que se vende o se pretende vender un inmueble arrendado presentan juicio de nulidad sólo para crear

¹⁰² DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

dificultades, evitarse el pago de las rentas mientras dura el litigio y permanecer en el inmueble aún vencido el plazo del contrato.”¹⁰³

Artículo 2448-K. Su nueva reforma señala; Si varios arrendadores hicieran uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la Fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.”¹⁰⁴

Cabe la mención de los comentarios realizados al artículo anterior así como de la facilidad que pueda tener el arrendatario al notificar su interés de comprar el inmueble notificando oportunamente al arrendador y supeditado a la obtención de un crédito para cumplir con dicha propuesta ya que en la actualidad es difícil disponer de las cantidades económicas necesarias por parte de los arrendatarios en forma inmediata y aún en los plazos que se fijan en el referido artículo presentándose un ataque real a su economía en los casos previstos para la venta de inmuebles arrendados.

Artículo 2448-L. Se deroga.¹⁰⁵

Como fue comentado el artículo 2448 resultaba irrelevante hacer la mención de este capítulo de arrendamiento de inmuebles para casa habitación en todos los contratos celebrados ya que son normas de carácter dispositivo quedando su cumplimiento al arbitrio de los particulares, excepción de los artículos que en mismo ordenamiento se hace mención.

¹⁰³ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 187

¹⁰⁴ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹⁰⁵ Idem 104.

Artículo 2449. Se deroga.¹⁰⁶

Artículo 2450. Se deroga.¹⁰⁷

Artículo 2451. Se deroga.¹⁰⁸

Artículo 2452. Se deroga.¹⁰⁹

Estos artículos ya habían sido derogados en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985.

Artículo 2453. Se deroga.¹¹⁰

Es inexplicable y a todas luces resulta el interés de los legisladores en ignorar las disposiciones constitucionales pensando quizá en proteger fuertes intereses particulares en la propiedad de grandes extensiones de predios rústicos que puedan darse, tomando la base de la disposición de este Código Civil en materia Federal, siendo conveniente señalar la disposición del tercer párrafo del artículo 27 constitucional al mencionar; "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio

¹⁰⁶ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹⁰⁷ Idem 106.

¹⁰⁸ Idem 106.

¹⁰⁹ Idem 106.

¹¹⁰ Idem 106.

ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.”¹¹¹

Por lo anterior la derogación del citado precepto, limita el desarrollo económico que pueda generarse de éstos predios rústicos, no teniendo cualquier tercero interesado algún elemento jurídico en la obtención del arrendamiento para su cultivo que como anteriormente se encontraba señalado.

Artículo 2478. La reforma de este precepto señala; “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si el predio es rústico.”¹¹²

Las nuevas reformas y adiciones al Código en materia de arrendamiento dejan mucho que decir respecto de aquella determinación de orden público e interés social, en éste artículo se reduce de dos meses a quince días el aviso que deba recibir el arrendatario de predio urbano para la terminación del contrato situación que resulta difícil ya sea por razón económica y aún por apatía por parte del arrendatario en tener la disponibilidad de otro inmueble para dar cumplimiento a lo referido en este artículo, por lo que seguirá siendo común que en los tribunales se sigan ventilando juicios que atiendan en especial esta disposición provocada por falta de formalidad del contrato.

¹¹¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 117a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

¹¹² DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

Artículo 2484. La nueva reforma determinó lo siguiente; "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observara lo que disponen los artículos 2478 y 2479."¹¹³

Dentro de la parte medular que se dieron a las reformas y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento, así como del Código de Procedimientos Civiles, fue dar la agilidad a los juicios y procedimientos seguidos ante los tribunales competentes, toda vez que estas reformas eliminaron el apartado del juicio especial de desahucio siendo fundamental éstas reformas y derogaciones para el ajuste a lo señalado en este artículo.

Artículo 2485. Se deroga.¹¹⁴

Artículo 2486. Se deroga.¹¹⁵

La derogación de los artículos mencionados, así como de la reforma para otros, han venido a dejar sin elementos suficientes a los arrendatarios para procurar una permanencia prolongada en los inmuebles destinados para tal efecto, más sin embargo, se han proporcionado las bases necesarias para que inclusive por simple capricho el arrendador al término del año contratado en el arrendamiento haga desocupar el inmueble mediante el procedimiento que se ha venido simplificando en nuestros ordenamientos legales.

No cabe duda que nuestros legisladores ignoraron la necesidad habitacional que existe en nuestra ciudad, así como de aquellas otras poblaciones que tienen el problema habitacional para arrendamiento y que al obligar a los arrendatarios a desocupar los inmuebles se crearán por una parte

¹¹³ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹¹⁴ Idem 113.

¹¹⁵ Idem 113.

mayores demandas habitacionales y por otro lado se gestionarán otras alternativas con la finalidad exclusiva de prolongar dichos contratos.

Artículo 2487. Se reformó para quedar; "Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario."¹¹⁶

Resultará por demás obvio que el arrendador cuidará durante toda la vigencia del contrato llevar a cabo la terminación o en su caso la firma de un nuevo contrato, pero será razón de considerar que nunca se dará la continuación en el uso y goce del bien arrendado con la finalidad de tener mejores ventajas sobre el arrendatario. Con respecto a los terceros de igual forma quedan a la voluntad del arrendador el seguir contando con esa garantía para el cumplimiento del contrato y con respecto a la frase "salvo convenio en contrario" que viene presentándose en varios artículos, no puede uno imaginar en donde o cuando habrá ese convenio en contrario si la voluntad del arrendador es someter al arrendatario a firmar el contrato en las condiciones en que él determine o simplemente no celebrar la prórroga del mismo.

Artículo 2488. Se deroga.¹¹⁷

¹¹⁶ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹¹⁷ Idem 116.

Resulta por demás ilógico mantener éste artículo cuando su referencia se basaba a lo establecido en los dos artículos anteriores que fueron derogados y reformados.

Artículo 2489. Se reforma la Fracción I y se adicionan las fracciones IV y V, para quedar en forma textual así; "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento

expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441."¹¹⁸

Realmente las adiciones precisadas en el presente artículo no forman parte de un estudio real por parte de los legisladores ya que únicamente se ajustan a los cambios existentes en los artículos o repiten lo señalado en otros, sin que realmente este artículo tenga alguna innovación importante analizada en el Decreto que se comenta.

Artículo 2490. Se reformó en su totalidad este artículo para quedar; "El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la Fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;
- II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

¹¹⁸ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.”¹¹⁹

Causas mínimas con las que se encuentra facultado el arrendatario para el caso de rescindir el contrato, pero como es repetitivo en comentar, ante la necesidad y escasez de inmuebles para arrendamiento podría clasificarse que en forma general el arrendatario nunca haría uso de estos derechos para rescindir el contrato, soportando todas aquellas cargas que se hace mención en este artículo con derecho a reclamar.

Artículo 2491. Se deroga.¹²⁰

Artículo 2494. Se deroga.¹²¹

Ante las reformas que se vienen comentando con anterioridad, resultaba necesario la derogación de los citados artículos.

Artículo 3042. Se deroga el último párrafo del citado artículo.¹²²

La intervención del Registro Público de la Propiedad es importante en toda transmisión de propiedad dándole conocimiento a los terceros interesados respecto de ciertos inmuebles que deseen consultar. Resulta inadecuado la derogación de este párrafo toda vez que representa para el nuevo propietario la seguridad jurídica que representaba.

¹¹⁹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹²⁰ Idem 119.

¹²¹ Idem 119.

¹²² Idem 119.

Por otra parte, éste trámite deberá ser gestionado ante Notario Público de quienes en primera instancia no desean verse involucrados en un litigio que en nada les incumbe y en el que, en el mejor de los casos, va a perder tiempo y dinero por el pago de los gastos del juicio, razón por la que en el otorgamiento de sus escrituras determinan la frase de que los comparecientes deban conducirse con verdad previniéndoles de quienes declaran con falsedad ante autoridad, las penas en que incurrirán.

Las reformas sufridas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mencionadas en este Decreto, fueron enfocadas única y exclusivamente a los tratamientos de juicios de arrendamiento inmobiliario pasando a comentar los artículos en cuestión.

Artículo 42. El nuevo artículo señala; "En las excepciones de litispendencia, conexidad o cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberán acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada."¹²³

Como es señalado las excepciones en el juicio de arrendamiento inmobiliario proceden cuando son admitidas como prueba en las que se hagan valer mediante copia certificada del auto en que se declaró la sentencia o la certificación del auto ejecutoriado, a fin de que el promovente acredite mediante documento público su excepción.

¹²³ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

Artículo 114. Se reformó exclusivamente su Fracción VI, para quedar; "Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: ... VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y..."¹²⁴

Por la simplificación del procedimiento en arrendamiento inmobiliario se determina con claridad al arrendatario la notificación exclusiva para la desocupación de la casa habitación.

Artículo 271. La reforma del párrafo cuarto del citado artículo quedo redactado así; "...Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos."¹²⁵

Lo sobresaliente de esta reforma es el haber derogado las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación debiendo ser plenamente confesados o negados o ignorar por no ser propios, los hechos que el actor demande, como se desprende del artículo 266 del mismo ordenamiento.

Artículo 285. Se adiciona el último párrafo que cita, "...Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en las que se haya declarado la procedencia de dichas prestaciones. Así mismo, tratándose de informes que deban rendirse en dicho juicio, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada."¹²⁶

¹²⁴ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993

¹²⁵ Idem 124.

¹²⁶ Idem 124

Como caso de excepción en la admisión de pruebas, queda en claro que tratándose de arrendamiento inmobiliario su proceder se realizará hasta el período de ejecución de sentencia sólo en los casos de cuantificación de daños, reparaciones y mejoras ya que todas las demás seguirán su curso en el procedimiento.

Artículos 489 al 499. Se derogan.¹²⁷

Como consecuencia de las reformas sufridas en materia de arrendamiento inmobiliario y la tramitación especial de los juicios, este apartado del juicio especial de desahucio se deroga para quedarse concentrado todo tipo de procedimiento en esta materia, en el Título Décimo Sexto - Bis, titulado De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, del cual se comentará más adelante.

Artículo 517. Se adiciona el último párrafo que señala; "...En el caso en que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble."¹²⁸

Es evidente que lo señalado en este artículo representa el que toda terminación de contrato sea o no determinado su plazo, el arrendatario recurrirá al procedimiento respectivo con el fin de ganar más que el mismo procedimiento, el tiempo necesario para reubicar su residencia ante la evidente petición que realice el arrendador.

Artículo 525. Se deroga el último párrafo.¹²⁹

¹²⁷ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

¹²⁸ Idem 127.

¹²⁹ Idem 127.

La sentencia recaída en el juicio de arrendamiento inmobiliario deberá llevarse a cabo su ejecución en los términos establecidos en el presente ordenamiento, por lo que la simplificación considerada para las controversias en materia de arrendamiento de este Código representan la depuración de juicios sometidos a Tribunales.

Artículo 731 Este artículo se reformó para establecer; "Las Salas del Tribunal Superior conocerán, de única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno."¹³⁰

Por ser el Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal, Tribunales Especiales a los casos concretos, también serán recurrentes ante las Salas del Tribunal Superior el recurso de responsabilidad ante dichos jueces del que únicamente estaba considerado para los del orden Civil y Familiar.

A continuación transcribiré las reformas sufridas en los artículos 957 al 966 sintetizando los comentarios al término de los mismos.

"TITULO DÉCIMO SEXTO - BIS.

De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.

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

¹³⁰ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

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

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

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

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

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

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

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso peritos tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

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

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

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

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas,

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

Artículo 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora deberá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

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

Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

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

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

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

Artículo 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.”¹³¹

¹³¹ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

De las reformas antes señaladas, el maestro Ramón Sánchez Medal, sintetiza estas reformas así:

"a) Se da el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación, con las siguientes peculiaridades.

b) Se reduce a cinco días el plazo de nueve días para contestar la demanda, para formular reconvencción y para contestar ésta, y no hay la audiencia previa y de conciliación, sino sólo única audiencia en la que se exhorte a las partes a una amigable composición, se desahoguen todas las pruebas admitidas a las partes y se dicte sentencia.

c) Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

d) Las partes deberán ofrecer sus pruebas en los cuatro escritos que fijen la controversia (demanda, contestación, reconvencción y contestación de ésta), y deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder, o el escrito sellado donde hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder.

e) La preparación de las pruebas quedan a cargo de las partes, ya que deben ellas presentar a los testigos, a los peritos y las demás pruebas que les hayan admitido, y sólo en el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar tal desahogo, el juez expedirá oficios o citaciones y nombrará peritos, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones, para que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia.

f) Deben los oferentes de prueba de informes, recabar ellos mismos tales informes, ya que el juez solo debe poner a disposición de ellos los oficios en que se soliciten tales informes

g) En la fecha de la audiencia deberán desahogarse todas las pruebas.

h) Se declarará desierta la prueba por causa imputable al oferente, si el dictamen de su perito o la declaración de su testigo o el documento solicitado por él, no se desahogan en la audiencia.

i) La prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, solo se admiten en el período de ejecución de sentencia y siempre que esta haya declarado su procedencia.

j) La sentencia debe dictarse de inmediato por el juez, tan pronto sean desahogadas las pruebas y aleguen las partes.

k) Cuando el inquilino demandado no acredite a solicitud de la actora con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y se le reclame el pago de éstas, se procederá al embargo de bienes del inquilino.

l) Siempre se tendrá como domicilio legal del inquilino, el inmueble motivo del arrendamiento.

ll) Las sentencias interlocutorias de los incidentes deben dictarse conjuntamente con la sentencia definitiva.

m) Todas las apelaciones intermedias deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva, y si no se apela de ésta, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias.

n) No procede la apelación extraordinaria.

ñ) Todas las apelaciones se admiten en el efecto devolutivo.

o) Se suprime el juicio de desahucio.”¹³²

El fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento, es por una parte, que la legislación sustantiva prevalezca a toda costa el principio de la autonomía de la voluntad y, por otra parte, hacer en la legislación procesal que se dé cumplimiento también al mismo principio de la autonomía de la voluntad, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan las controversias, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo y suprimiendo la apelación extraordinaria.

Otra de las reformas que se consideraron en este Decreto, correspondió para la Ley Federal de Protección al Consumidor, al tratar el tema en materia de arrendamiento inmobiliario para uso habitacional en el Distrito Federal, mediante el siguiente artículo.

Artículo 73. Se reformo para quedar como sigue; “Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.”¹³³

Otra de las disposiciones que fueron derogadas en materia de arrendamiento inmobiliario de uso habitacional para el Distrito Federal, quedo considerada en la Ley Federal de Protección al Consumidor, que tomo en cuenta las nuevas disposiciones de

¹³² SANCHEZ-MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 225, 226 y 227.

¹³³ DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 de julio de 1993.

1993, que constituyen el régimen general en materia de arrendamiento y solo se hará referencia, cuando así proceda, a las normas excepcionales de 1985, que continuarán rigiendo hasta el 19 de octubre de 1998, únicamente para los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional que se hubieran celebrado entre las mismas personas antes del 19 de octubre de 1993.

Las reformas, adiciones y derogaciones señaladas en este Decreto, dejan en claro el interés que existió del Ejecutivo en quitar los beneficios que contaba el arrendatario y del que los Legisladores al revisar esta propuesta no defendieron con verdadero sentido crítico y real de las condiciones en que vive este gran número de habitantes que requieren de este tipo de contrato, por lo que en mayor detalle y abundamiento a estas reformas, señalaré en el capítulo siguiente los comentarios de diversos especialistas en la rama del Derecho los perjuicios que las mismas han generado por la falta de una verdadera revisión por parte de los legisladores a esta propuesta del Ejecutivo.

CAPITULO CUARTO

OTRAS CONSIDERACIONES JURIDICAS PARA LOS CONTRATOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

De las reformas señaladas al Código Civil para los contratos en materia de arrendamiento inmobiliario y de su entrada en vigor a partir de las reformas publicadas en Julio y Septiembre del año 1993, es necesario determinar las características y condiciones que deban darse a partir de este año, siendo necesario reformar las obligaciones que corresponden a las partes que haré mención en el desarrollo del presente capítulo.

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas pueden estar sometidos hoy en día a dos clases muy diferentes de estatutos legales: Los contratos que continuarán hasta el 19 de octubre de 1998, regidos por la legislación extremista del año 1985, favorable a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional; y los contratos que a partir del 19 de octubre de 1993, quedaron sujetos a la legislación extremista del año 1993, favorable a los arrendadores.

"Actualmente también hay dos clases de inquilinos: por una parte, los arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado hasta el 19 de octubre de 1993, y por otra parte, todos los arrendatarios

de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado a partir del día 20 del citado mes de octubre, así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional, sin importar la fecha de su contrato de arrendamiento.

A los primeros, es decir, los inquilinos de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento sea de fecha anterior al 19 de octubre de 1993, no le son aplicables hasta el 19 de octubre de 1998, ni las nuevas disposiciones sustantivas del Código Civil, ni tampoco las últimas normas adjetivas del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En cambio, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional que hayan celebrado su contrato de arrendamiento a partir del 20 de octubre de 1993, y a los *inquilinos de inmuebles para uso no habitacional*, cualquiera que sea la fecha de su contrato de arrendamiento, se les podrán aplicar los nuevos artículos del Código Civil, del de Procedimientos Civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.”¹³⁴

Como se ha venido señalando las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento son el Arrendador, que da el bien en arrendamiento; y el Arrendatario, que recibe el bien en arrendamiento. Ambos contratantes requieren capacidad general para contratar, siendo conveniente el comentario del maestro Rafael Rojina Villegas, al mencionar que; “Tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley. O en otras palabras, las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son:

- 1.- Los propietarios.
- 2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultado por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce.
- 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y.

¹³⁴ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 228.

4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.”.¹³⁵

Por lo que se refiere al arrendatario, señala el maestro Ramón Sánchez Medal, el siguiente comentario; “Puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general puede contratar, puede tomar en arrendamiento un determinado bien como se precisa en el artículo 1798. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, pero con estas excepciones: carecen de legitimación para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos, como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares, los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones tal como lo señalan los siguientes artículos del Código Civil;

Artículo 2404. Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Artículo 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Artículo 569. Ni con la licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.

Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.”.¹³⁶

¹³⁵ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 559.

¹³⁶ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Cíviles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 235 y 236.

Es conveniente señalar también la capacidad que transmite el dueño del inmueble y la autorización a una persona a dar en arrendamiento dicho inmueble no sólo a través de un mandato "sino mediante una simple autorización a esa persona, como por ejemplo, el arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarrendamiento a un tercero, o bien al depositante, el comodante, o el deudor prendario que mediante un pacto expreso, pueden autorizar al depositario, al comodatario o al acreedor prendario, respectivamente, para dar en arrendamiento la cosa que recibieron."¹³⁷

Al respecto el artículo 2480 del Código Civil señala; "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."¹³⁸

En el contrato de arrendamiento también es de mencionarse los elementos necesarios en el mismo, que consisten en la cosa y el precio, siendo estos sus elementos reales que se comentan a continuación.

A) LA COSA. Como señala el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia; "El principio general en esta materia, es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las expresiones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso."¹³⁹

¹³⁷ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 237

¹³⁸ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹³⁹ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A. México, 1994, p. 168.

Otra mención es del maestro Ramón Sánchez Medai, que señala; "En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que puede darse en arrendamiento también los derechos. Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen "como no fungibles, para ser restituidas idénticamente". Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, o bien que por ser estrictamente personales."¹⁴⁰

El Código Civil para el Distrito Federal, dispone en su artículo 2400 que; "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."¹⁴¹

Ahora bien, como señala Rafael de Pina Vara, "para que los derechos puedan arrendarse es necesario que sean susceptibles de uso o goce.

Del precepto citado se desprende que los derechos que no sean personales pueden ser objeto de arrendamiento."¹⁴²

Por otra parte, el objeto en este contrato sigue las reglas generales de los contratos en el sentido de que las cosas deben existir en la naturaleza con la excepción de que pueden darse en arrendamiento cosas futuras y si así fuere, aunque no se asentara expresamente en el contrato, el arrendador tendría una obligación previa consistente en procurar la existencia de la cosa para hacer posible su entrega posterior a efecto de conceder su uso o su uso y goce, como en todo contrato de bienes futuros y ser determinado o determinable.

¹⁴⁰ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 237.

¹⁴¹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁴² DE-PINA-VARA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular), Volumen IV, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1986, p. 100

B) EL PRECIO. El precio o contraprestación de este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, celebrados hasta antes del 19 de octubre de 1993, en los que el precio debió estipularse en moneda nacional y que a partir de esa fecha la disposición contenida en el artículo 2448-D, queda sin efecto por ser derogado dicho ordenamiento dando a entender que puede convertirse en otra moneda o en otros bienes, con tal de que sean ciertos.

Es conveniente los comentarios del maestro Ramón Sánchez Medal, al señalar; "El precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino que puede ser "cualquiera otra cosa equivalente", como frutos o el uso o goce de otra cosa, pero por lo regular es en dinero y en moneda nacional o en moneda extranjera (tesis No. 1, pág. 3, Informe de 1987 de la 3a. Sala de la Suprema Corte).

Únicamente cuando la renta no consiste en dinero, sino en "cualquier otra cosa equivalente" como frutos, la renta debe ser determinada y no simplemente determinable, además de ser cierta. Acertadamente la misma 3a. Sala de la Suprema Corte rectificó después ya por unanimidad de 5 votos el criterio anterior (amparo 2132/84 de Inmobiliaria Aragón 2000 S.A., 29-V-1985) en el que resolvió que cuando la renta consiste en una suma de dinero puede ser solamente cierta, pero cuando se trata de una renta consistente en "cualquier otra cosa equivalente", además de ser cierta, debe ser determinada."¹⁴³

Por lo anterior, el artículo 2399 del Código Civil, menciona; "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."¹⁴⁴

¹⁴³ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., Mexico, 1994, p 238.

¹⁴⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

Estos derechos y obligaciones que les son comunes para las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, dan las generalidades del mismo, por lo que es conveniente señalar las individualidades y obligaciones que a estos les corresponde, señalando lo siguiente.

1.1. Del Arrendador.

1.- Transmitir el uso o goce de una cosa. Las obligaciones del arrendador, aun sin pacto expreso consiste substancialmente en entregar la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma, concediendo el uso o goce temporal de la cosa al arrendatario. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar.

En el artículo 2011 del Código Civil, primero del capítulo V "De las obligaciones de dar", se dice que; "La prestación de cosa puede consistir: ... II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta....".¹⁴⁵

Técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes conforme a su naturaleza. Si se trata de inmuebles, el arrendador debe entregarlos con todas sus pertenencias y en estado de servir al uso convenido o al que corresponda conforme a su naturaleza y en condiciones aceptables de higiene y seguridad, como se encuentra mencionado en el artículo 2412 Fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal.

Al respecto existen las consideraciones planteadas por el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, mismas que se contemplan en nuestro Código Civil que son:

¹⁴⁵ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TÓDA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

“TIEMPO; Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario (Art.2413 C.C.). Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el artículo 2080 del mismo ordenamiento, según la cual el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de treinta días de la interpelación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

LUGAR; Respecto al lugar no se establecen en el arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador (deudor en ese momento de la cosa) y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación (Arts. 2082 y 2083 C.C.).

MODOS; El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente este destinada (Art. 2412 Fracc. I, C.C.).”¹⁴⁶

2.- Reparar la cosa arrendada. Como el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo y el arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, porque podría explicarse este como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario, y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido, en cualquier momento posterior del contrato, dada su naturaleza de tracto sucesivo, debe mantenerse la cosa en ese estado, de la misma suerte que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa.

¹⁴⁶ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 174.

Al respecto el Código Civil, señala en su artículo 2412; "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ... II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; ...".¹⁴⁷

Las reparaciones que debe hacer el arrendador son sólo aquellas que tienden a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble, si éste es el objeto del contrato, ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario.

Como lo define el artículo 2444 del Código Civil; "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio."¹⁴⁸

Ramón Sánchez Medal, señala; "Cuando se presenta la necesidad de efectuar reparaciones en la cosa arrendada, contempla nuestro Código Civil tres diferentes supuestos:

1) El arrendatario, que es quien esta en contacto directo con la cosa arrendada, no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata, esta omisión impide al arrendatario que, con virtud del contrato, pueda exigir al arrendador el reembolso de los gastos que el propio arrendatario hubiera erogado, si procedió éste a hacer por sí mismo tales reparaciones.

2) El arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones, pero dicho arrendador no las efectúa, por lo que no le está permitido ejecutar él mismo tales reparaciones y después cobrar al arrendador o

¹⁴⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996

¹⁴⁸ Idem 147.

descontarle de la renta el importe de los gastos, ya que en este caso tiene las siguientes alternativas:

a) Poder "rescindir el arrendamiento" en forma unilateral sin necesidad de obtener una sentencia judicial de rescisión.

b) Promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas.

Ambos casos se encuentran previstos en el artículo 2416 del Código Civil.

3) El arrendador procede a efectuar las reparaciones, después de habersele avisado por el arrendatario la necesidad de ellas. En este caso, si la ejecución de las reparaciones en cuestión dura menos de dos meses, aunque por esa causa pierda el uso parcial de la cosa el arrendatario, no tiene éste ningún derecho y debe, por tanto, seguir pagando la renta; pero si tal ejecución se prolonga por más de dos meses o si por dicha ejecución pierde el arrendatario el uso total de la cosa, tiene el arrendatario un derecho alternativo; o a pedir en juicio la rescisión del contrato en uno y en otro caso; o bien, a solicitar en juicio que por el tiempo en que se hicieron las reparaciones se reduzca la renta.

En su aspecto negativo, la conservación de la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, o sea que ni a pretexto de reparaciones ni por otro motivo debe modificar substancialmente la cosa arrendada."¹⁴⁹

3.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador por causas urgentes e indispensables, tal como se señala en el artículo 2412 Fracción III, del Código Civil.

¹⁴⁹ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S A., México, 1994, p 244.

“La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario. Sobre el particular estatuyen los artículos siguientes los conceptos:

Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ...IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Artículo 2418. Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impida su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.”¹⁵⁰

Este deber de garantía que tiene el arrendador la obligación de dar al arrendatario, es el único que jamás puede faltar, como señala el maestro Ramón Sánchez Medal, “Si por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento se pierde la cosa, desaparece la obligación del arrendatario de pagar la renta, y es también un deber de carácter complejo porque comprende cuatro obligaciones:

a) La garantía del hecho personal, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma.

b) La obligación del arrendador de “garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato”, lo que significa que el arrendador debe garantizar o

¹⁵⁰ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 597

proteger todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

c) La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario.

d) La obligación del arrendador de asumir a su exclusivo cargo la pérdida de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, ya que si por alguno de estos eventos se priva al arrendatario del uso de la cosa, a partir de entonces no tiene obligación de pagar la renta.”¹⁵¹

4.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. Dada la naturaleza de este contrato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. Por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, el arrendador también debe responder de los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante la vigencia del arrendamiento.

Los artículos que regulan la obligación de que se trata señalan:

“Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ... V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Artículo 2421. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impida el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”¹⁵²

¹⁵¹ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles. 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 246 247 y 248.

¹⁵² CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre, 1996.

5.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción. Es poco frecuente encontrar esta responsabilidad de daños y perjuicios en los contratos de arrendamiento por lo que al respecto el maestro Rafael Rojina Villegas, señala; "Aún cuando esta obligación es propia de los contratos traslativos de dominio ya que la ley dice que por la evicción el "adquirente" de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho. En uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato."¹⁵³

6.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato. Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras a la cosa arrendada, ya que quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptarla ésta a un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren su utilidad, pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla. Es de mencionarse dos casos en que por excepción no puede el arrendatario hacer mejoras, como son:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del "consentimiento expreso del arrendador".

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada.

¹⁵³ ROJINA-VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 599.

Lo anterior se hace manifiesto en el artículo 2441 del Código Civil, que señala: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba siendo además responsable de los daños y perjuicios."¹⁵⁴

Las demás obras realizadas por el arrendatario engendran en tres casos la obligación a cargo del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras, como se encuentra manifestado en el artículo 2423 del Código Civil, que dice:

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;
- II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo, necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento."¹⁵⁵

7.- Preferir al arrendatario que ha durado más de 5 años, cuando ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato. Las reformas de 1993 al Código Civil, deroga el derecho del tanto del inquilino para nuevos arrendamientos y sólo se considero el derecho de preferencia para el caso de venta del bien arrendado, teniendo dos características que hace saber el maestro Ramón Sánchez Medal, señalando;

"a) El derecho de preferencia del nuevo art. 2447, a favor del arrendatario único de un inmueble para uso no habitacional, que se otorga sólo al arrendatario de toda finca, cuyo arrendamiento ha durado más de cinco años, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas y que haya hecho mejoras de importancia en la finca,

¹⁵⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁵⁵ Idem 154.

entendiéndose por tales las obras necesarias o mejoras útiles y no las mejoras voluntarias o de mero placer, que no estén prohibidas expresamente en el contrato.

b) El derecho de preferencia a favor del o de los arrendatarios de un determinado inmueble para uso habitacional que otorga el art. 2448-J y para cuyo ejercicio no se necesitan todos los requisitos del art. 2447, sino simplemente tener la calidad de arrendatario, y estar al corriente en el pago de las rentas, pero se requiere también exhibir dentro de los quince días siguientes al aviso u oferta de venta del arrendador, las cantidades exigibles al momento de la aceptación de oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta y decidiéndose que en caso de que varios inquilinos ejerciten el derecho de preferencia, debe preferirse al arrendatario de mayor antigüedad, y si ésta es igual, al arrendatario que primero haya exhibido las cantidades antes citadas.”¹⁵⁶

Estas características mencionadas por el maestro Ramón Sánchez Medal, quedaron comprendidas en las reformas del año 1993 en el artículo 2447, que señala; “En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si ésta 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.”¹⁵⁷. Este artículo del Código Civil, como se menciona en su parte final, que además de cumplir los requisitos que señala deberá el arrendatario acatarse a las disposiciones del artículo 2448-J concluyéndose en ambos preceptos la preferencia del arrendatario para el caso de venta del inmueble por parte del arrendador.

¹⁵⁶ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p 249.

¹⁵⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

1.2. Del Arrendatario.

1.- **Pagar la renta.** Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad del contrato de arrendamiento, las obligaciones y gravámenes de las partes deben ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada y hasta el día en que la entregue y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y por último, si sólo se impide en parte el uso, tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos.

De acuerdo con las reglas que el Código Civil contiene, se precisa en el artículo 2425, lo conducente; "El arrendatario esta obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos;..."¹⁵⁸

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable aunque no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes que se mencionan en el artículo 2399 del Código Civil que menciona; "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."¹⁵⁹ El precio cierto significa determinación desde que se celebra el acto aunque la ley permita que se pague en dinero o en otra cosa equivalente, cuando no se determina en dinero, las cosas equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas.

Por lo que representa el lugar de pago, debe entenderse también a lo convenido por las partes, pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario, como esta precisado en el artículo 2427 del Código Civil, y más aún siguiendo la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor, en la atención del artículo 2082, que señala; "Por

¹⁵⁸ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁵⁹ Idem 158.

regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”¹⁶⁰

En cuanto al tiempo de pago existen dos características, respecto de bienes muebles, si el contrato se celebró por tiempo fijo, al vencimiento del plazo; y si se celebró por lapsos de años, meses o días, al vencimiento de cada uno de esos plazos.

La otra característica es de comentarse la mención del maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, que se refiere; “Tratándose de bienes inmuebles urbanos, no destinados a habitación no existe actualmente una norma que supla la voluntad de las partes ya que expresamente se derogó el artículo 2452 que señalaba que a falta de convenio, la renta se pagaría por meses vencidos si excedía de cien pesos; por quincenas vencidas si era de sesenta a cien pesos y por semanas vencidas si era menor a sesenta pesos. Como existe una norma expresa en materia de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el legislador consideró innecesaria la disposición del artículo 2452, pero evidentemente dejó un vacío que puede originar conflictos. En todo caso, a falta de convenio expreso entre las partes y por ya no haber una norma en materia de arrendamiento, tendrán que aplicarse las reglas generales de la teoría general de las obligaciones.

Respecto de bienes inmuebles destinados a la habitación, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos (art. 2448-E del Código Civil).”¹⁶¹

¹⁶⁰ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁶¹ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Cíviles. 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México. 1994, p. 177.

Por otra parte, en el Distrito Federal, el monto de las rentas es fijado libremente por las partes en contrario con varios Estados de la República, donde se considera al contrato de arrendamiento de casas-habitación como un contrato de interés social *restringiéndose la voluntad de las partes para fijar el precio de la renta, expidiéndose normas imperativas que fijan el monto máximo de la renta a base de un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral del predio, de cuyo porcentaje no podrá exceder la renta, como acontece en la legislación local de los Estados de Campeche, Michoacán, Oaxaca y Yucatán.* “Esta clase de limitación al monto de la renta fue propuesta en el artículo 2423, del proyecto del Código Civil de 1928, pero fue suprimida ante las fundadas objeciones de Borja Soriano (El Foro, Tomo IX, Num. 2, abril a junio de 1928, pág. 204.”¹⁶²

Más sin embargo, como señala el maestro Ramón Sánchez Medal; “También en el Distrito Federal, existe una concordancia legal entre el valor catastral del inmueble y las rentas que produce, dado que conforme a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, (actual Código Financiero del Distrito Federal), se fija el impuesto predial con base en las rentas que se obtienen, cuando el valor del inmueble calculado conforme a las rentas que produce el inmueble es superior al valor del avalúo del suelo y construcciones de ese mismo inmueble, por lo que en el fondo la diferencia sólo está en la presentación que hace el legislador, pues en el Distrito Federal se persigue ostensiblemente la defensa del fisco y en cambio, en otros Estados de la República se aparenta la protección del inquilino, pero en realidad se trata de idénticas disposiciones legales.”¹⁶³

2.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada. El uso del inmueble no debe ser irrestricto y dejarse a la libre voluntad del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y en defecto de este, de acuerdo con la naturaleza del inmueble, como se encuentra previsto en el artículo 2425, Fracción III del Código Civil, que

¹⁶² SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1994, p. 251.

¹⁶³ Idem 158.

señala; "El arrendatario esta obligado: ...III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella."¹⁶⁴

En los arrendamientos urbanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de multa económica, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el que a dicho bien le haya asignado en concreto el Departamento del Distrito Federal, siempre que dicho uso imperativo, que es una limitación al dominio, sea publicado en el Diario Oficial y se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como se encuentra mencionado en el artículo 22 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que menciona; "En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones: ...III. Todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, de conformidad con los programas. Los fedatarios público, en su caso, deberán acompañar al apéndice de las escrituras las certificaciones en que se acredite lo anterior, en el caso de que existan derechos adquiridos en los términos de la fracción siguiente, se deberán acompañar la certificación que lo acredite; ...".¹⁶⁵

En el deber de conservar la cosa arrendada cabe añadir que en el Código Civil encontramos diversas disposiciones que aparentemente regulan diferentes obligaciones en el arrendatario, pero que, en realidad se unifican todas bajo el criterio de conservar y custodiar la cosa, así tenemos los artículos 2444 y 2467, respectivamente; El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio." y "El arrendatario esta obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija

¹⁶⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁶⁵ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, Publicada en el Diario Oficial de la Federación, 7 de Febrero de 1996.

el uso de la cosa dada en arrendamiento.”,¹⁶⁶ entre los más sobresalientes de este concepto.

3.- Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada. Tal y como se encuentra precisado en el artículo 2425 fracción II del Código Civil, o como lo señala el artículo 2018 del mismo ordenamiento; “La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario.”.¹⁶⁷

Ante lo expuesto el artículo 2443 del Código Civil, señala; “La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.”.¹⁶⁸

Ligado a esta obligación, el mismo arrendatario tiene la responsabilidad de pagar al propietario y a los terceros perjudicados los daños y perjuicios que se les causen con motivo del incendio de la casa arrendada como se establece en los artículos 2435 y 2439 del Código Civil, del cual esta responsabilidad se estableció desde el Código Civil de 1870 de acuerdo a la exposición de motivos que señaló; “Siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, más eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidar de la cosa, y tanto por este motivo como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se haya a gran distancia de ella y no está obligado a cuidarla ni tiene siquiera derecho a intervenir en el uso sino en determinados casos”. La presunción del incendio a cargo del arrendatario sólo puede quedar destruida por las siguientes excepciones: 1o. Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito; 2o. Por vicios o defectos de la construcción; 3o. Porque el incendio comenzó en otra parte y tomó todas las precauciones para evitar que se propagara; 4o. Cuando demuestre que

¹⁶⁶ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁶⁷ Idem 166.

¹⁶⁸ Idem 166.

el incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada. Esta enumeración es limitativa ya que el arrendatario puede invocar una circunstancia no prevista por la ley.

4.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato. Como se precisa en el artículo 2442 del Código Civil; "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.",¹⁶⁹ y que también el artículo 2443 del mismo ordenamiento, menciona que se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Con la idea de evitar que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele pactarse en forma convencional una pena periódica que ha de pagar él en caso de mora en el cumplimiento de esta obligación, pena que generalmente es mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de ésta, sino la falta de puntual devolución de la cosa arrendada. Cuando ésta devolución se hace antes del vencimiento del plazo, continúa obligado a pagar la renta hasta el vencimiento de tal plazo, salvo caso de rescisión o de pacto en contrario.

Como en todo contrato de tracto sucesivo, su forma de extinción esta expresamente regulada por la ley y comprende no sólo los casos de extinción normal del cumplimiento del plazo, sino también los de rescisión y nulidad. A esta materia consagra el Código Civil un capítulo y los artículos 2483 al 2496 regulan esta situación.

5.- Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que exija la cosa arrendada. Como lo señalan los artículos 2415 y 2419 la falta de aviso oportuno al arrendador de las necesidades de reparación, usurpación o novedad dañosa en relación con la cosa arrendada, será pena del pago

¹⁶⁹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

de daños y perjuicios en favor del arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso.

6.- Permitir al arrendador actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento. Estas actividades que deba permitir el arrendatario en la cosa arrendada y ejecutadas por conducto del arrendador, consisten en su esencia en la reparación del bien o de los bienes que constituyen el arrendamiento ya sean urgentes o indispensables y respecto de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador.

Este permiso que concede el arrendatario antes de la terminación del contrato, constituyen una previsión del legislador al señalar en el artículo 2445, lo siguiente; “El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.”. Esta situación, ha originado que antes del inicio de todo contrato de arrendamiento, los propietarios de inmuebles previamente hayan efectuado todas aquellas reparaciones necesarias y consideradas urgentes a fin de no interrumpir en forma alguna la vigencia del mismo por alguna causa imputable posiblemente al arrendador.

Los conceptos antes mencionados como obligaciones y derechos tanto del arrendador como del arrendatario, constituyen en forma genérica las partes fundamentales del contrato de arrendamiento sin que por ello represente en forma limitativa estas obligaciones y derechos mencionados con anterioridad, sino simplemente el uso frecuente y cotidiano que se presenta en todo contrato de arrendamiento.

Un señalamiento importante en estas obligaciones que compete a las partes, se refiere a la vigencia e incrementos en caso de prórroga para los contratos de arrendamiento, que por su característica especial serán comentados

en los apartados siguientes, considerando lo antes expuesto como nuevas características y obligaciones generadas al contrato de arrendamiento a partir del año 1993.

2. LA DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO DE RENTAS PARA NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Los propietarios de un inmueble al conceder el uso y goce de ese inmueble, siempre deberá otorgarlo a cambio de un precio cierto y determinado, ya que si falta ese elemento esencial no podría jurídicamente referirse a un contrato de arrendamiento, entre otras muchas características que lo identifican plenamente como tal, ya que en todo caso podría tratarse de un contrato de comodato, o de otra figura jurídica, pero no de arrendamiento. El precio en el arrendamiento podría no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que sea determinado al momento y en la fecha de efectuar el pago según el contrato para que sea considerado cierto.

Las circunstancias económicas en los índices inflacionarios y las devaluaciones monetarias que ha venido sufriendo el país, así como el creciente egoísmo y del afán desmedido de lucro, han sido en gran medida la necesidad de establecer en la práctica de los contratos de arrendamiento un mecanismo implementado para el ajuste en el pago de la renta requerido al arrendatario, tomando en algunos casos como punto de referencia el salario mínimo, el precio que en la realidad se da en el mercado de ciertos productos o bien el porcentaje o puntos que señala el Índice Nacional de Precios al Consumidor emitido por el Banco de México. Esta necesidad o práctica aunque sea considerada legal desde el punto de vista de que el precio del arrendamiento puede ser determinado al momento de efectuarse el pago, es altamente lesiva y arbitraria en contra de los arrendatarios, por lo que debiera ser prohibida, debiendo los legisladores poner su atención a los actos que en la realidad se llevan a cabo, reformando al efecto el Código Civil.

Los problemas económicos así como de las crisis que de los mismos se generan en nuestro país, no debieran golpear en mayor medida a las clases más débiles de su sociedad, sino plantear la necesidad de que estas crisis deban ser soportadas de

manera equitativa entre toda su población que la integra por lo que el legislador debiera establecer mediante un verdadero estudio y consultas, las medidas más eficientes que permitan una verdadera protección para las clases económicamente débiles.

En el punto referido de la materia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, el abuso repercutido en contra del arrendatario relativamente se encontraba controlada, ya que por imperativo legal la renta debía estipularse necesariamente en moneda nacional al momento de la celebración del contrato y solo mediante la disposición expuesta por nuestra norma legislativa se podía incrementar anualmente el precio del arrendamiento, sin que este incremento hubiera podido exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado para el salario mínimo general en el Distrito Federal durante el año en el que dicho contrato de arrendamiento se renovara o se prorrogara, tal como disponía el artículo 2448-D del Código Civil, cuya mención decía; "Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue."¹⁷⁰

Como consecuencia de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, para el Código Civil, ya no es obligatorio precisar en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que la renta deba ser pagada en moneda nacional y de precisarla en el momento de la celebración del contrato y como fue derogada la disposición expuesta del artículo 2448-D del citado ordenamiento ya no es obligatoria la prórroga de los contratos y que como consecuencia representa que ya no exista límite al incremento de los importes de la renta, en los casos de renovación o prórroga de dichos contratos, resultando en perjuicio directo de los arrendatarios, así como de la población económicamente más

¹⁷⁰ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

necesitada la pérdida de esos derechos que limitaban al arrendador abusar de este concepto.

Como se ha comentado, al artículo antes citado, se expresa el perjuicio que trae su derogación en contra del arrendatario y de la falta de señalamiento de algún otro ordenamiento en el hecho de no establecer ningún mecanismo para fijar el monto máximo en el importe de la renta de un inmueble destinado a la habitación, a partir del momento en que se lleve a cabo la celebración del contrato, lo que el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, señala; "Si con imaginación y creatividad se hubiera establecido un sistema para precisar el monto máximo de las rentas mensuales de un inmueble destinado a casa habitación, se hubieran podido suprimir la mayor parte de esas reformas. Por otra parte, sin ese sistema, se hacen prácticamente nugatorios todos los derechos ahí consagrados en beneficio del arrendatario. No se puede incrementando arbitrariamente la renta, pero la correspondiente al primer pago en el contrato, sí se puede fijar con toda libertad por el arrendador."¹⁷¹

Una de las propuestas más idóneas que debió tomar en cuenta el legislador antes de haber considerado la derogación del artículo 2448-D, y con esto dar una seguridad jurídica tanto para el arrendador, quien busca el beneficio de su patrimonio, como del arrendatario quien merece la seguridad del disfrute del uso o goce de esos bienes, fue la existencia de tesis jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia, que mucho antes de las reformas de julio de 1993, habían ya considerado la problemática del pago en moneda extranjera, así como de los indicadores y procedimientos para el incremento de rentas, no provocando con ello la exaltación obvia del arrendatario ante estos procedimientos que regularmente se aprecian al término del contrato y que para su renovación se presentan los abusos reiterados en estos comentarios donde el pago llega a ser mayor a cualquier punto de referencia que comercialmente pueda darse en un ajuste de precios.

¹⁷¹ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 189.

Es conveniente señalar dos tesis jurisprudenciales que la Suprema Corte de Justicia ha emitido y que los legisladores omitieron a fin de suplir la gran laguna y arbitrariedades ocasionados por la derogación del artículo 2448-D y que en consecuencia no se estableció ningún cambio alterno. La primera de estas tesis señala:

"ARRENDAMIENTO. RENTA CONCERTADA EN DÓLARES. ES DETERMINADA DESDE EL MOMENTO DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. Es infundado el acerto de que como el dólar varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en aquella divisa se impide conocer con precisión el monto del débito, ya que éste podría determinarse, hasta el momento de realizar el pago haciendo la conversión de la moneda extranjera a la mexicana de acuerdo con la cotización que rija en ese momento, peculiaridad que deviene en la indeterminación del precio de la renta. En efecto, si bien es cierto que el dólar sufre constantes cambios en su cotización frente a nuestra moneda, menos cierto es que la indeterminación no es inherente al contrato en sí, si no deriva de la conjugación del mismo convenio y la Ley Monetaria, al dar ésta pauta para solventar las deudas contraídas en capital extranjero, de suerte que si el obligado se colocara en la hipótesis de pagar, no la clase de moneda pactada, sino su equivalente en moneda nacional, ubicándose así en una atmósfera extracontractual, la cuestionada indeterminación dejaría de ser afin al acuerdo de voluntades y se convertiría en consecuencia de otro factor distinto como lo sería la decisión unilateral del arrendamiento, la que por demás habría de actualizarse en un tiempo posterior al en que nació la obligación y al en que se determinó el precio de la renta, o sea, después de la celebración del contrato.

Apéndice 1917-1988. Segunda Parte, Común. Tesis No. 237.

Nota: Esta tesis corresponde al período 1985-1988."¹⁷²

Es frecuente en nuestra actualidad que muchos contratos de arrendamiento se estipule el pago de renta en moneda extranjera, específicamente la del dólar, ya que

¹⁷² PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 181.

por la experiencia presentada a lo largo de la historia, difícilmente podría existir el cambio donde la moneda nacional haga devaluar la extranjera (dólar), por lo que esta frecuencia de contratos en moneda extranjera, seguirán incrementándose en la práctica como una realidad social.

La segunda tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia, conveniente para su comentario manifiesta:

“ARRENDAMIENTO. LA RENTA CONSISTENTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MÓVIL, SI CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE. En relación a que en los contratos de arrendamiento, el requisito fundamental que debe reunir la renta es la certeza, según lo previene el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, y que conforme a los antecedentes históricos de las disposiciones que rigen el precio del arrendamiento, cabe la aplicación mutatis mutandis, en este tipo de contratos de las reglas que rigen la certeza del precio en el contrato de compra venta, es posible legalmente considerar, que la renta no tiene que estar necesariamente determinada en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, sino que el precio puede ser solamente determinable, pues el precio cierto no deja de existir aunque se acuerde que el mismo sea el que corre en un día o en un lugar determinados o el que fije un tercero, según lo autoriza expresamente el artículo 2251 del cuerpo legal citado.

De este modo hay arrendamiento, aun cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el Índice Nacional de Precios al Consumidor elaborado por el Banco de México, o la paridad de la Moneda Nacional frente a cualquier otra, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituyan obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que los requisitos de certeza y determinación previstos en tal disposición operan,

únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente como por ejemplo frutos, en el entendido de que ante tal situación, el requisito de que la cosa que constituye objeto de contraprestación, sea cierta y determinada, tiene como función solamente, la de distinguir el arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo con el artículo 2471 del Código Civil para el Distrito Federal la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos.

Esta tesis apareció publicada en la Gaceta 32, agosto de 1990, pág. 43.”¹⁷³

Como consecuencia a lo expresado en nuestro Código Civil, después de las reformas sufridas en el año de 1993, no quedo considerado un fundamento real que prohíba la fijación de la renta con los factores de ajuste que puedan ser tomados del Índice Nacional de Precios al Consumidor elaborado por el Banco de México o del precio que en la realidad se presenta en el mercado de ciertos productos y aún más el porcentaje que se fije de incremento a los salarios mínimos, cuando en estos procedimientos son un método objetivo y cierto, dejando como consecuencia la seguridad de contratar entre las partes de un arrendamiento.

Este es uno de los aspectos que más pueden tener importancia hoy en día en todo contrato de arrendamiento ya que la incertidumbre que se tenga para la posible nueva contratación, representa el valor en dinero que tendrá que fijarse para ese nuevo contrato y como consecuencia el tener que suprimir otros gastos importantes en la economía familiar para poder dar cumplimiento a este, que sin lugar a dudas representa la base de la estabilidad familiar.

Como se ha comentado la importancia que representa en el contrato de arrendamiento el incremento de rentas, también lo es su vigencia del que comento:

¹⁷³ PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995. p. 183.

3. **DE LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

En el Derecho Civil se usa indistintamente las palabras plazos y término. Si bien en otras ramas del derecho pudieran significar algunas ventajas al establecer estas diferencias en el sentido de una palabra y otra, considerando que el término sea el fin del plazo, por lo que nuestra disciplina tanto los juristas como el legislador asignan idéntica asignación a ambas.

Refiriéndome a la vigencia del contrato de arrendamiento, motivo de este capítulo, la connotación de las palabras plazo y término, están referidas al período o lapso de tiempo durante el cual este contrato se desarrollan el campo jurídico, toda vez que por su amplitud en sus derechos y obligaciones es importante considerar que se encuentran limitados a esta duración en tiempo que sin duda forma parte de una condición consignada en nuestra legislación.

En el contrato de arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en su *definición del artículo 2398 del Código Civil*, el tiempo es un elemento esencial, a diferencia del Derecho Romano que los permitía a perpetuidad y que en la actualidad se rechazan ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria, por lo que una restricción a la voluntad de las partes señalada por nuestro legislador es la *duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, como lo es de diez años para fincas destinadas a la habitación y de veinte años para fincas destinadas al comercio y la industria.*

Es conveniente señalar un comentario emitido por la comisión redactora del Código Civil de 1928, con relación al artículo citado, en el que a pesar de las reformas sufridas, se mantiene el concepto de ese entonces y manifiesta; "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 de adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.”¹⁷⁴

Como señalado es, la duración máxima que debe plantearse en todo contrato de arrendamiento, nuestras disposiciones también señalan una duración mínima de un año para las fincas urbanas destinadas a la habitación, como lo dispone el artículo 2448-C del Código Civil, situación que como también se expresa en su última mención; “salvo convenio en contrario”, representa de hecho que este mínimo aún puede ser reducido o incrementado el plazo al dispuesto por esta ley.

Desde otro punto de vista, en especial no desde la certeza de la llegada del acontecimiento en que el término consista, sino desde el de la ignorancia de la fecha precisa de esa llegada, se ha acostumbrado clasificar a los términos en ciertos o determinados y de inciertos o indeterminados. Al primero de ellos en forma expresa el artículo 1954 de nuestro Código Civil, dispone que; “Entiéndase por día cierto aquél que necesariamente ha de llegar.”, como fecha 31 de enero, 4 de abril, etc.

Si no se convino nada con respecto al plazo, el contrato se entiende al respecto, como incierto o indeterminado y para poder establecer la forma de su terminación debe distinguirse si el bien es cosa mueble o inmueble y de este último supuesto, si el inmueble es urbano o si es rústico.

Por lo que se refiere a los bienes muebles, el artículo 2460 del Código Civil, nos define con certeza su terminación al disponer; “Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.”.

¹⁷⁴ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 239.

Si el objeto del contrato son bienes inmuebles y el plazo es incierto o indeterminado, la forma de darlo por terminado es diferente si se trata de bienes urbanos y si son rústicos.

Por lo referente a los bienes inmuebles urbanos la reforma emitida al artículo 2478 del Código Civil, precisa que; "Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte con quince días de anticipación..."¹⁷⁵ Antes de la reforma a este artículo, los arrendamientos por plazos indeterminados, concluían a voluntad de cualquiera de los contratantes dando aviso en forma indubitable a la otra parte con dos meses de anticipación; ahora el aviso debe ser por escrito y con una anticipación de quince días. No es posible imaginar cual haya sido la razón por la que el legislador tuvo en consideración al señalar lo inadecuado e improcedente de esa reforma ya que evidentemente lesiona los intereses del arrendatario sin justificación y con mayor beneficio para los arrendadores, por lo que dichos actos no fueron solicitados a los legisladores para su reforma ni ellos tuvieron una justificación social o política, demostrando que la iniciativa del Ejecutivo fue caprichosa y la actividad de los legisladores complaciente.

Ante esta situación resulta injusto presionar al arrendatario de un inmueble urbano para que dentro del plazo de quince días desocupe el inmueble arrendado y encuentre uno nuevo, toda vez que la escasez de los mismos y de los altos precios resultan por demás complicado obtener un nuevo arrendamiento, en tal circunstancia si el inmueble está destinado a casa habitación le será muy difícil encontrar otra en breve plazo, pero si está destinado al comercio o a la industria, le resultaría imposible. El legislador como es de costumbre no realiza el debido cuidado en su labor, porque disposiciones como esta son prácticamente imposibles de cumplir creando con esto un mayor número de procedimientos judiciales a fin de que el arrendatario procure mayor estancia al tiempo posterior del vencimiento de su contrato.

¹⁷⁵ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre 1996.

Por lo que se refiere a los bienes rústicos, el contrato con plazo indefinido termina por voluntad de cualquiera de los contratantes, dando aviso al otro por escrito, con una anticipación de un año; lo que significa que el legislador tomó como asunto de su especial interés única y exclusivamente los bienes inmuebles urbanos, ya que estos bienes rústicos no sufrieron cambio alguno para lo dispuesto en el artículo 2478 del Código Civil.

Otro aspecto es el tratamiento para la materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que más bien representa individualizar el concepto de inmuebles urbanos, para lo cual el actual artículo 2448-C, manifiesta que; “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.”. Redacción de este artículo que resulta por demás absurda en el que su interpretación representa necesariamente obligarse a la celebración del contrato por un año forzoso entre las partes, si quieren y si no nó, así como de su último texto que dice “salvo convenio en contrario”; por lo que entonces el año forzoso adorna con su texto únicamente a este artículo. El artículo de referencia antes de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, determinaba esa duración de un año mínimo y una redacción importante de la posibilidad de prorrogar el contrato a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre que estuviera al corriente en el pago de las rentas.

Es interesante el comentario expresado por el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, con respecto a la redacción de éste artículo y señala; “Tantas críticas sufrió el legislador por esa redacción, que cuando reformó todo el capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ha de haber considerado momento oportuno para corregir su error y reformó el artículo en los términos anotados. Hubiera sido preferible que simplemente hubieran derogado el precepto y así no se hubieran exhibido; porque como lo dejó, es una exhibición de tontera.”¹⁷⁶

¹⁷⁶ ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 167.

Los artículos antes referidos son parte de unos más que trata el Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, en el que por razón del tiempo si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario, según lo establece el artículo 2413, de éste ordenamiento, siendo esta disposición una excepción a la regla general en materia de obligaciones como se consigna en el artículo 2080 del mismo ordenamiento que precisa; "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación."¹⁷⁷ En materia de arrendamiento el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega como fue manifestado con anterioridad.

Es de considerar una clasificación o especies de plazos, son las que puedan señalarse de la siguiente manera:

Voluntario o Convencional. Es el que ha sido fijado por la voluntad de las partes en un contrato, o por el autor de una declaración unilateral de voluntad. "Se origina en la decisión libremente asumida del creador o los creadores de un acto jurídico, tal como el término de duración del contrato de arrendamiento pactado en el acuerdo de voluntades."¹⁷⁸

Legal. Es el término establecido por el legislador, es el que aparece determinado en la norma jurídica de observancia general, como aquel señalado en el artículo 2484 del Código Civil, que precisa; "Si el arrendamiento se ha fijado por tiempo determinado,

¹⁷⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre 1996.

¹⁷⁸ BEJARANO-SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Cíviles. 3a. Edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1997, p. 534.

concluye el día prefijado....”, o sea las no señaladas por el autor o las partes, sino por la ley.

Judicial. “Tiene su origen en un acto de autoridad jurisdiccional que lo decreta para la realización de determinados hechos, como el plazo que se fija para el cumplimiento de una sentencia, o el que determina en uso de un arbitro judicial, para la duración de un término extraordinario de prueba, o bien, para el pago de una deuda.”¹⁷⁹

De Gracia. Es el plazo que el juez concede indulgentemente al deudor que por haber demostrado buena fe en el juicio y hallarse en situación económica afflictiva, es digno de consideración del tribunal. Este término, diversamente a lo que acontece con el Voluntario o Convencional y con el Legal, no puede ser más que suspensivo pero no extintivo, puesto que las obligaciones sólo pueden extinguirse por voluntad de las partes o de la ley, más nunca del juez.

Beneficiarios del plazo. El plazo puede establecerse en beneficio de ambas partes o en favor de una sola de ellas: el beneficiario tiene derecho a gozarlo en su integridad, por lo cual no podrá imponérsele el cumplimiento prematuro de la obligación, que no es exigible aún, mientras el acontecimiento futuro y necesario no haya tenido verificación.

Otra manera de computar o determinar el plazo o el término en los contratos es el distinguir los casos en tres momentos a saber:

a) En cuanto al inicio del plazo. Nuestro Código Civil, adopta el sistema español donde tal día debe computarse completo, aunque no lo sea, disponiendo en su artículo 1956, que; “El plazo en las obligaciones se contará de la manera prevenida en los artículos 1176 al 1180”, entre el que destaca el 1179, que menciona; “El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en

¹⁷⁹ BEJARANO-SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 3a Edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1997, p. 534.

que la prescripción termina, debe ser completo.”,¹⁸⁰ por lo que se refiere a la materia procesal, nuestro Código de Procedimientos Civiles, manifiesta en el artículo 129, así; “Los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente en que hubiera hecho el emplazamiento o notificación.”.¹⁸¹

b) En cuanto a la manera de computar el término o plazo durante el curso del contrato. La regla general es uniforme, no quedan excluidos los días feriados, no hay ninguna disposición al respecto que así lo establezca, deduciéndose del texto del artículo 1177 en relación con el 1180, ambos del Código Civil, conforme a los cuales; “Los meses se regularán con el número de días que le correspondan.”, a no ser cuando el último sea feriado ya que sería el único que puede excluirse del cómputo. En materia procesal el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles, señala; “En ningún término se contarán los días en que no puedan tener lugar las actuaciones judiciales.”.

c) En cuanto a la terminación del plazo. La regla es única en todas las materias: si el último día es feriado no debe computarse, pero también es propia la regla que así expresamente lo establece el artículo 1180 en relación con el 1956 del Código Civil; “Cuando el último día sea feriado no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.”.

Una de las formas en que también se manifiesta la prolongación o vigencia de los contratos, se hace saber en la Tácita Reconducción que cuando en un contrato celebrado por tiempo determinado el arrendatario continúa en posesión del inmueble y el arrendador percibiendo las rentas, se entiende prorrogado por tiempo indeterminado.

¹⁸⁰ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre 1996.

¹⁸¹ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

En la Tácita Reconducción existe un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. "En consecuencia, no bastará para que se tenga por renovado el arrendamiento que el arrendatario continúe en el goce y uso de la cosa arrendada sino que es necesario además que el arrendador no le haga oposición alguna, o lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de esa cosa a ciencia y paciencia de éste, y no sin su noticia y contra su voluntad."¹⁸²

Respecto a la Tácita Reconducción, es conveniente conocer las tesis jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia, a saber:

"ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y a falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato."¹⁸³

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA Y RECONDUCCIÓN TÁCITA DEL. La tácita reconducción es distinta de la prórroga, que nunca puede ser tácita. Aquella opera cuando fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en indefinido."¹⁸⁴

¹⁸² ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 643.

¹⁸³ PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 201

¹⁸⁴ ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 645.

“ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN. La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.”¹⁸⁵

Así como la importancia para el contrato de arrendamiento lo representa los incrementos que al mismo se den, lo es de igual forma la vigencia que se precise en el mismo, ya que al no existir la prórroga que deba otorgarse por ley cuando el arrendatario se encuentre al corriente, una alternativa que para el mismo contrato se presente es la vigencia por un periodo mayor al de un año, del que por obvia y lógica respuesta los arrendadores nunca estarían en posibilidad o interés de otorgar un contrato con vigencia mayor a la de un año. De esta vigencia bien aplicada y de un contrato bien estructurado, cabría poner la atención a los momentos de terminación del mismo, aspecto en que resalta en su tratamiento para el siguiente apartado.

¹⁸⁵ PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 201.

4. DE LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

El término o plazo es un acontecimiento futuro de cuya realización que es siempre cierta, depende que tenga lugar plenamente o que se extingan los efectos de un negocio jurídico. "La eficacia de la obligación está sujeta al término o plazo si la iniciación de sus efectos, o su extinción, depende de la llegada de un acontecimiento futuro necesario; es decir, si la producción de los efectos del acto, o la resolución de éstos queda sometida al advenimiento de un suceso cierto y futuro. El hecho es necesario o cierto cuando forzosamente habrá de acaecer."¹⁸⁶

La terminación del contrato de arrendamiento es uno de los tipos de Procedimientos Judiciales que de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario se promueve ante los Juzgados del mismo nombre, siendo su característica principal el de la unilateralidad, puesto que se promueve generalmente cuando una de las partes no pretende continuar con el arrendamiento, esta generalidad esta considerada en la práctica como promoción exclusiva del arrendador ya que del arrendatario es imprescindible que su necesidad esta basada en la prolongación y permanencia en el inmueble, debido a la escasez de los mismos y a las pocas oportunidades de mejorar las condiciones en que actualmente desarrolla su vida social y económica.

Para tal efecto cuando en la relación contractual se determina plazo fijo o fecha de su terminación, cualquiera de las partes puede ejercitarlo dentro de los diez días comunes después de haber fenecido el término del contrato, para oponerse en la continuación del uso o goce del bien arrendado, en caso contrario la relación contractual se conduce por tiempo indefinido, tomando la figura jurídica denominada Tácita Reconducción, o bien suele suceder que el contrato se haya celebrado sin que se haya señalado fecha de su conclusión, en estos casos también puede darse por

¹⁸⁶ BEJARANO-SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 3a Edición, Editorial Harla S A. de C.V , México, 1997, p. 532.

terminado a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra en forma indubitable con quince días de anticipación, ya sea por escrito o mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, en la cual se notifica a cualquiera de las partes la voluntad de dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, tal como lo previene el artículo 2478 del Código Civil, dicha Diligencia o escrito no tiene efecto de crear el término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga de la misma, sino el lapso de quince días como máximo que se le otorga, en su caso al arrendatario, para que desocupe voluntariamente la localidad arrendada, del que en caso de omisión de dicho plazo, resulta infructuoso este procedimiento, por lo que las etapas procesales del juicio por terminación de contrato, acorde al Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal, son las aplicables al Título Décimo Sexto Bis, comprendido de los artículos 957 al 968 del citado ordenamiento.

En cuanto a los modos de terminación o extinción del contrato de arrendamiento, son diversas las causas que dan origen, nuestra Legislación Civil trata al arrendamiento preponderantemente jurídico, cuyas relaciones obligatorias originadas por contratos válidos de esta naturaleza, es decir por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, se disuelvan por Resoluciones Judiciales, en tal sentido es conveniente señalar la disposición del artículo 2483 del Código Civil:

"El arrendamiento puede terminar.

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”¹⁸⁷

La Fracción I evidentemente se encuentra el vencimiento del plazo fijado por las partes, como forma de extinción de la obligación, factor esencial del pacto promisorio como una institución expresa para el cumplimiento, que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, que por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo a la definición del artículo 2398 del Código Civil. Esta terminación debe operar de pleno derecho, ya que no requiere de aviso o notificación previa para darlo por terminado, más sin embargo, como lo señale anteriormente, si el arrendador no reclama expresamente la devolución del inmueble arrendado dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la Tácita Reconducción, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia “(Tesis Jurisprudencial No. 98 de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975)”.¹⁸⁸

--- La Fracción II trata de Convenio Expreso, que se equipara al mutuo consentimiento, así como el contrato de arrendamiento nace por el acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, por acuerdo de ellos mismos se puede dar por terminado, no obstante que el plazo fijado inicialmente siga vigente, esto es, se revoca la voluntad original.

La Fracción III se refiere a la nulidad, el cual es una causa extintiva de las obligaciones, es una sanción legal que priva a un acto sus efectos propios, en virtud de vicios existentes en el consentimiento por cualquiera de las partes en el momento de la celebración del contrato, al respecto el artículo 1795 del Código Civil, dispone; “El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;

¹⁸⁷ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁸⁸ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 263.

III. Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”¹⁸⁹

“Acto Nulo, es aquel en el que sí se dan los elementos de existencia, pero de un modo imperfecto. Por este motivo producen o no efectos jurídicos, al igual que el inexistente, produce sus efectos provisionalmente, pues serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad por la autoridad; hay dos clases de nulidades, a). Absoluta o de pleno derecho, b). Relativa o anulabilidad.”¹⁹⁰

La Nulidad Absoluta, se origina con el nacimiento del acto, cuando se encuentra el mandato en contra de una ley de orden público, por ejemplo si el contrato recae sobre un objeto imposible o ilícito, no puede nacer a la vida jurídica. Y la Nulidad Relativa, cuando el contrato se encuentra viciado desde su nacimiento, pero produce efectos retroactivos a las partes o persona determinada, aún sea en contra de una disposición legal establecida, llega a subsanarse declarándose válido.

El contrato, puede ser declarado nulo por virtud del arrendador que de en arrendamiento por un tiempo mayor que el vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera hipotecada; “Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pagar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca urbana.”¹⁹¹ como esta dispuesto en el artículo 2914 del Código Civil.

¹⁸⁹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁹⁰ GUTIERREZ-Y-GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, Editorial Cajica S.A., Puebla, Pue, México, 1967, p. 134.

¹⁹¹ Idem 189.

Es nulo también el contrato que se realiza sobre una cosa que ya estuviera dada en arrendamiento a otra persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo, igualmente sucede cuando un copropietario de en arrendamiento una cosa sin consentimiento de los demás copropietarios.

Por otra parte, cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia, error, dolo, puede afirmarse que es un vicio originario que afecta intereses individuales o de orden público, sin embargo en el arrendamiento produce efectos provisionales cuando se haya entregado la cosa arrendada.

Como se desprende de los párrafos anteriores, produce la nulidad de los contratos cuando existe vicios en el consentimiento por ambas partes o una de ellas, desde el momento de la constitución del acto jurídico.

Con relación a la forma del contrato de arrendamiento, en contravención de los artículos 2406 y 2448-F, del Código Civil, que establecen, los actos de esta naturaleza deben ser por escrito, a falta de ello produce nulidad relativa, en virtud de que aún la omisión de la forma, el contrato produce provisionalmente sus efectos en los términos del artículo 2231 del ordenamiento citado; "La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la Ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida."¹⁹²

"La Nulidad Relativa permite que el acto afectado produzca efectos jurídicos en tanto no ha sido decretada, pero dichos efectos pueden destruirse por la aplicación retroactiva de la sentencia en que se decreta la nulidad: sólo puede hacerse valer por la persona en cuyo favor se haya establecido; el acto puede convalidarse por confirmación, ratificación o renuncia, y la acción puede prescribir o caducar."¹⁹³

¹⁹² CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁹³ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989, p. 2232.

La Fracción IV se refiere a la Rescisión respecto del artículo transcrito, por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes, que por lo general son las más comunes que se presentan en la práctica jurídica para dar por terminado el contrato, el cual generalmente se realiza por resolución judicial, al respecto el artículo 2489, dispone; "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441."¹⁹⁴

La primera se presenta cuando, el arrendatario incumple pagar oportunamente las pensiones rentísticas en los plazos convenidos, cuando el arrendatario incurra en mora o retraso en el pago de las rentas, conducta con la cual altera los plazos convenidos en la relación contractual, para tal efecto me permito aclarar cuando la obligación de hacer, no depende de un plazo cierto, la responsabilidad comenzará en el momento en que el acreedor exija el pago siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

La segunda, cuando el arrendatario destina la cosa arrendada a un uso distinto de lo convenido o conforme a su naturaleza, es decir, cuando el titular del arrendamiento ocupa la cosa arrendada para usos diferentes a lo expresamente pactado, por la naturaleza del bien, toda vez que al edificar un bien destinado para arrendamiento el propietario cubre los derechos de uso de suelo precisamente para ese fin, ya que la autoridad correspondiente cobra de acuerdo con la construcción y

¹⁹⁴ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

cuando un inquilino hace uso del inmueble para fines distintos de lo autorizado, afecta a los arrendadores quienes pueden ser sancionados por la autoridad competente en cuestiones fiscales.

La tercera, cuando el arrendatario Cede, Traspasa o Subarrienda la cosa arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador, principalmente cuando el arrendatario expresamente se le prohíbe traspasar, subarrendar o ceder sus derechos derivados del contrato de arrendamiento y sin embargo lo efectúa, contraviniendo esa estipulación, el arrendador se encuentra en la posibilidad de dar por terminado el contrato por esta causal.

La cuarta, por cualquier siniestro que se presente en el bien arrendado por culpa del arrendatario, también incurre en rescisión del contrato, cuando se presenta algún incendio o inundación por su culpa y dichos siniestros afectan la estructura principal o instalaciones del bien dado en arrendamiento, salvo cuando demuestre que tomó las medidas necesarias para preverlas o se haya iniciado por un fenómeno natural.

La quinta, por incumplimiento del arrendatario en conservar la cosa arrendada en el estado original que la recibió y más aún, cuando ésta la recibió mediante inventario y haya quedado estipulado la prohibición de variar en forma alguna dicha cosa arrendada, siendo causa suficiente para rescindir el contrato.

La Fracción V del artículo 2483 del Código Civil, indica la Confusión, que es un fenómeno jurídico que dista mucho de ser exclusivo de los derechos de crédito, generalmente es de naturaleza sucesoria en su forma testamentaria, en virtud de acreedor y deudor se reúne en una sola persona, por lo que considero la imposibilidad conceptual y jurídica que una obligación subsista si no hay dos personas diversas para exigirse de la obligación, al respecto el artículo 2208 del Código Civil, manifiesta; "Mientras se hace la partición de una herencia, no hay confusión, cuando el deudor

hereda al acreedor o éste a aquél.”¹⁹⁵ Figura jurídica que por lo regular no es usable para dar por terminado un contrato de arrendamiento.

La Fracción VI del artículo razón de los comentarios, también pueden ser rescindidos por casos fortuitos o fuerza mayor. Caso fortuito es el accidente no imputable al deudor que impide el exacto cumplimiento de la obligación. Fuerza Mayor es producido por un tercero, bien sea por vicios ocultos del bien arrendado, por culpa del constructor o por situaciones inevitables por los contratantes, ya sea por fenómenos naturales por citar algunas causas que dan origen a la terminación del contrato, mismos que evitan cumplirse con el motivo o fin de la cosa arrendada.

Con respecto al caso fortuito presentado por causas naturales que llegan a destruir la cosa arrendada, es de recordar los movimientos telúricos del año 1985, en el cual muchos de los inmuebles fueron afectados por el fenómeno natural estando en arrendamiento, por consecuencia se presenta la nulidad del acto por no cumplirse con uno de los elementos de existencia, por tanto dejo de existir en el comercio para cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

La Fracción VII manifiesta la Expropiación de la cosa arrendada como una forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se presenta este acto jurídico cuando dicho bien es afectado por algún Decreto emitido por el C. Presidente de la República, mediante el cual se establezca que la finca ha sido sujeto a expropiación por causas de utilidad pública, haciéndose acreedores tanto arrendador como arrendatario de indemnización por el expropiante.

El artículo 2410 del Código Civil, dispone; “Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causas de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que

¹⁹⁵ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

establezca la ley respectiva.”¹⁹⁶ Este precepto establece una razón lógica derivada de los motivos del acto expropiado, en el caso de arrendamiento resultan ser dos partes afectadas por la expropiación por lo consiguiente a las dos deberán ser indemnizadas de acuerdo con la calidad que representan de propietario y arrendatario.

La Fracción VIII y última del artículo que nos ocupa, se refiere a la evicción, por lo que el artículo 2119 del Código mencionado establece; “Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición.”,¹⁹⁷ al respecto el artículo 2495, del mismo ordenamiento establece; “Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.”¹⁹⁸

De la transcripción anterior, se desprenden circunstancias excepcionales para dar por terminado el arrendamiento, como es el caso del secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial a petición del adquirente.

Por otra parte, considero necesario destacar que la Terminación de Contrato de Arrendamiento se presenta también en forma Unilateral en los siguientes casos:

Cuando la relación contractual se formaliza por tiempo indefinido o bien cuando los contratos toman la figura jurídica de Tácita Reconducción, en los términos del artículo 2487 del Código Civil, que dispone; Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado,

¹⁹⁶ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

¹⁹⁷ Idem 196.

¹⁹⁸ Idem 196.

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.”¹⁹⁹ en estos casos nuestra legislación faculta a una de las partes para dar por terminado el arrendamiento, sin tomar en consideración la voluntad de la otra, atribución otorgada expresamente en el artículo 2478 del Código aludido que dispone; “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año se es rústico.”²⁰⁰

Otra de las formas de terminación de las obligaciones en el arrendamiento, se presenta la subrogación debidamente determinada en el artículo 2448-H del Código en comento; “El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes....”²⁰¹ Cuando se trata de la protección de la vivienda familiar, los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser, el cónyuge, el concubino, los hijos o sus ascendientes tanto por consanguinidad como por afinidad, esta subrogación surtirá sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trata haya habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

“La Subrogación es una forma de transmitir de las obligaciones por cambio de acreedor, que se opera por ministerio de ley en los casos en que un tercero paga al acreedor cuando tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, o bien, cuando por un convenio entre el acreedor y un tercero, aquél transmite a éste por virtud de un

¹⁹⁹ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.

²⁰⁰ *Idem* 199.

²⁰¹ *Idem* 199.

pago que recibe, todos los derechos que tiene contra su deudor.”²⁰²

La Subrogación se realiza en dos formas, Legal y Convencional.

La primera, opera por ministerio de ley, cuando un tercero que tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, paga al acreedor, substituyéndose de pleno derecho en sus acciones, facultades y privilegios, por lo consiguiente esta subrogación es un acto jurídico unilateral que sólo implica la manifestación de voluntad del tercero, con el fin de substituirse en los derechos del acreedor, en ésta no hay un contrato o acto jurídico bilateral, ya que el tercero no requiere ni del consentimiento del acreedor, ni del deudor, basta con que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.

La segunda, es el acuerdo celebrado entre el acreedor y un tercero por virtud del cual este adquiere de aquél, mediante un pago que le hace las acciones y privilegios existentes contra el deudor. En este caso, la subrogación implica un acto jurídico bilateral, entre acreedor y tercero para la transmisión de la obligación.

La terminación de todo contrato de arrendamiento establecido por la ley, es un punto primordial en esta relación contractual ya que es un medio base de acción del arrendador, pero de suma importancia del bien inmueble por parte del arrendador, pero de suma importancia que debe atender con esmero el Legislador ya que el arrendatario perdió los privilegios de cualquier posible prórroga de contrato cuando tiene interés de continuar en dicho inmueble como fue señalado en los apartados anteriores.

²⁰² ROJINA-VILLEGAS, Rafael, Teoría General de las Obligaciones, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa S A., México, 1990, p. 470.

5. DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y SECTORES PRIVADOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO.

Desde el punto de vista personal, los distintos factores que en nuestros días hacen más conflictivo el arrendamiento de casas habitación, se debe entre otros factores por los múltiples cambios registrados en la estructura de la distribución del ingreso, la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda, la disminución del salario, el gran desempleo existente, la inmigración natural de la población. el proceso inflacionario, todos estos fenómenos que traen consigo una mayor demanda de viviendas en arrendamiento, consecuentemente esto agrava la oferta de vivienda para habitarlas en arrendamiento, por lo que ha venido a ser un problema complejo de primer orden y de difícil solución.

Dicha problemática esta vinculada con el alto costo de las viviendas que se presentan en el Distrito Federal y áreas conurbadas, debido a que los ingresos de la mayoría de los habitantes que las adquiere es bajo. Este encarecimiento desempeña un papel determinante e importante aunado al alto costo de la construcción, los elevados precios de los materiales y el costo elevado de los financiamientos bancarios, el proceso inflacionario y los gastos en trámites administrativos para estos fines.

Otro de los factores estriba también en los precios de la tierra urbana, que normalmente está por encima del alza general, debido a que la demanda de propiedades, se concentra en las grandes ciudades y esto trae como consecuencia el encarecimiento y especulación de los tenedores de bienes raíces. Partiendo de las especulaciones del suelo urbano, el más importante en la agudización del problema habitacional es el crecimiento exagerado demográfico registrado en el Distrito Federal y en los municipios conurbados del Estado de México.

La gran necesidad de habitaciones que tienen los habitantes de la Ciudad de México, la más populosa del mundo, que además se ve incrementada día a día, obliga

a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones que atenúen este problema. Se han realizado avances importantes, por una parte, el sector público y el sector social han incrementado la producción de vivienda de interés social y de habitaciones populares y por la otra el Poder Legislativo y las autoridades administrativas han tratado de crear un nuevo marco legal y reglamentario adecuado que permita la utilización máxima de los recursos materiales en ésta área y evitar en lo posible, los conflictos sociales que este problema lleva aparejados.

Cabe señalar que el ritmo de aumento poblacional en el Distrito Federal ha sido de manera exagerada, según el censo de población de 1990, arrojó una tasa de crecimiento de 6.3 por ciento, tomando en cuenta que un gran porcentaje se debe al aumento natural que se deriva por el índice de nacimientos, que se registran anualmente y -por fenómenos migratorios consistentes en el cambio de origen que realizan algunos individuos al abandonar sus hogares para establecerse en grandes ciudades donde creen encontrar mejores condiciones de vida, económico, político, principalmente cultural.

La migración se presenta por diversas causas, entre las que se suscitan por escasez de fuentes de trabajo, falta de tenencia de la tierra, elemento necesario para subsistir, deficiencia de escuelas y los raquíticos servicios que proporciona el Estado en materia educativa, así como la falta de garantías en el campo, por mencionar algunas de las causas que propician la migración de los habitantes del campo hacia los centros urbanos, atraídos por el falso espejismo de las ciudades, en virtud de que la explosión demográfica de nuestro país se manifiesta con mayor intensidad en grandes urbes, en donde se observa un aumento poblacional desorbitado, creando la necesidad de aprovechar todos los espacios útiles para construir habitaciones, no siempre cómodas e higiénicas, en virtud de que los núcleos poblacionales de escasos recursos se ubican en la periferia, edificando sus construcciones con materiales de desecho formando así pequeñas comunidades que carecen de servicios públicos de los más indispensables, los cuales se identifican como ciudades perdidas o cinturones de miseria, en donde sus moradores viven en la mayor promiscuidad y sin disfrutar ninguna comodidad.

Dicha expansión tiende a una mayor demanda de servicios públicos, tales como drenaje, alumbrado público, red de distribución de agua potable, vialidad, etcétera, hasta la fecha no se ha resuelto satisfactoriamente, como consecuencia del crecimiento acelerado de la población las condiciones habitacionales se han tornado graves.

De lo anterior, resulta necesario señalar la importancia que tiene la habitación, no como un simple lugar para vivir, sino que debe analizarse desde el punto de vista jurídico, como un lugar esencial para el desarrollo de la familia como núcleo de la sociedad, por lo consiguiente me permito determinar el concepto de Casa, con el objeto de ubicarla dentro del término jurídico para que se considere como tal y se le proporcione la verdadera importancia que debe dársele.

“Casa, es el lugar donde se forma la familia, y donde se educa a los hijos, de tal manera que constituye una de las condiciones primordiales para la elevación de los núcleos de vida de los hombres.”²⁰³

“Domicilio, como lugar de residencia habitual por constituir el lugar y morada de la persona. El domicilio, es el lugar donde reside con propósito de establecerse en él, domicilio el lugar de residencia habitual de una persona, con el propósito de establecerse en él.”²⁰⁴

Por lo antes descrito, se observa que la habitación es un medio necesario de vital importancia, no sólo, por el hecho de donde vivan las personas que vienen de provincia, sino porque las mismas lo hacen con el objeto de encontrar mejores formas de vida y para ello generan percepciones de impuestos con el cual el Gobierno Federal incrementa sus ingresos para el desarrollo de nuestro país, en virtud que al prestar sus

²⁰³ DE-LA-CUEVA, Mario, El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo, 8a. Edición, Tomo I, Editorial Porrúa S.A., México, 1982, p. 403.

²⁰⁴ DE-PINA-VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia, Editorial Porrúa S.A., México, 1987, p. 190.

servicios en cualquier empresa, generan mano de obra, consecuentemente los ingresos que obtiene el Estado para el desarrollo de la sociedad en diversos aspectos, a pesar que las personas que emigran ocasionalmente existe el empleo que tienen en mente desempeñarlo, desafortunadamente carecen de preparación técnica necesaria para el desarrollo de dicho trabajo, por lo que regularmente se ven marginados para desempeñar algún empleo para recibir cuando menos lo necesario para subsistir, pero lo que sí es cierto es la necesidad de una habitación en el cual vivir, razones por las cuales tienen mayor demanda.

En el campo del arrendamiento inmobiliario mucho se ha escrito, mucho se ha hablado, pero la realidad nos demuestra que falta mucho por hacer, pues a pesar de los muchos esfuerzos colectivos parece que nada se hubiera realizado.

Actualmente la propiedad inmueble en el Distrito Federal ha experimentado un gran desarrollo como resultado de grandes inversiones y la creación de nuevos sistemas de financiamiento para su adquisición, lamentablemente la vivienda para arrendamiento se ha visto marginada en este nuevo auge inmobiliario, por tal circunstancia comentaré la situación actual que guarda la propiedad inmueble en general y en especial, la vivienda para arrendamiento.

Los comentarios podrán parecer en primer plano matizado por aspectos económicos y financieros, no muy propio de un trabajo eminentemente jurídico, pero es de verse que el comportamiento de estos factores está influenciado en gran medida por los aspectos legales que enmarca el desarrollo de la propiedad inmobiliaria. Dicha interrelación entre el campo jurídico y el económico será referido en el momento que el campo del derecho transforma el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Es obvio que en la solución de grandes problemas nacionales, y el de la vivienda digna es uno de ellos como lo prueba el contenido del artículo cuarto Constitucional, deben de participar tanto las autoridades como los particulares. Con iniciativas

adecuadas, imaginación y creatividad debiera motivarse a la iniciativa privada a invertir en estos renglones.

El problema habitacional en materia de arrendamiento, ha sido complejo desde siempre, tan es así que los constituyentes de Querétaro de 1917, se preocuparon al respecto y trataron de prevenir tal situación, para tal efecto crearon preceptos de carácter constitucional para proteger a la clase obrera que es el más desprotegido, por lo que se ve imposibilitado en adquirir una habitación ya sea en arrendamiento o en propiedad, del cual se les obligó a los Empresarios, Industriales, etc., a edificar inmuebles en arrendamiento cerca de las fuentes de trabajo para que se otorgaran a los trabajadores que estuvieran a su servicio, tal como se estableció en la Fracción XII del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señaló; “En toda negociación agrícola, industrial, minera, o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas, igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán las obligaciones mencionadas...”²⁰⁵

Sin embargo, el 9 de febrero de 1972, fue promulgada y se conserva en la actualidad la Fracción XII del Apartado A del artículo 123, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que modificó tanto la naturaleza de las obligaciones patronales en materia de vivienda para los trabajadores, como los beneficios que se derivan de tales obligaciones que eran a favor de los trabajadores.

La citada reforma quedó, “Toda empresa, agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

²⁰⁵ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Publicaciones Ferrera S.A., México, 1942.

Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones de las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.”²⁰⁶

Como se observa, se suprimió el derecho de los trabajadores de proporcionarles habitación, condición ineludible para el buen funcionamiento de su desarrollo, ya no es obligación contractual, ni siquiera una prestación por la energía de trabajo recibido, sino una condición de existencia de la empresa. Según el maestro Mario de la Cueva, dicho acto jurídico lo califica como; “suprimio el derecho de los trabajadores en contra de las empresas, introdujo en la constitución la mayor mentira constitucional de nuestra historia, -y hasta donde sabemos de la historia universal- condonó graciosamente la obligación de las empresas e impulso al pueblo la obligación de constituir un fondo en beneficio de los trabajadores.”²⁰⁷ únicamente obligo a las empresas, aportar una suma de dinero al Fondo Nacional -de la Vivienda,- por encima de estas consideraciones, la realidad es que a los trabajadores fueron despojados de un derecho actual, concreto, vivo y vigente, en contra de las empresas a las que prestan su servicio.

El problema de la vivienda esta estrictamente relacionado con el salario de la población y con los precios de la vivienda determinados por el mercado, situación que se agrava con el exceso de la población de la gran ciudad. De igual forma, los programas del sector público están orientados en atender una población que fluctúa entre el 15 y el 20 por ciento del total. El sector privado atiende a una población que representa menos del 15 por ciento del total y que se caracteriza por pertenecer a extractos de ingresos medios y altos. La población restante, esto es, el 60 - 70 por ciento carece de posibilidades de acceder al mercado formal de vivienda.

²⁰⁶ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Publicaciones Ferrera S.A., México, 1942.

²⁰⁷ DE-LA-CUEVA. Mario, *El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo*, 8a. Edición, Tomo I, Editorial Porrúa S.A., México, 1982, p. 402.

Ahora bien, la vivienda del sector público carece de equipamiento suficiente y sus características no se adecuan a la demanda familiar, mientras que la vivienda del sector privado destinada al alquiler tiende a desaparecer en favor de los condóminos, en tanto que en las vecindades se manifiesta el hacinamiento y la falta de servicios. En cuanto a la vivienda de interés social son característicos el alto costo por el alto precio de construcción, deficiencias estructurales, fallas de servicios e infraestructura y equipamiento, localización en zonas inadecuadas e irregularidad en la tenencia de la tierra.

Es de comentarse las condiciones en que se encontraba la vivienda en los últimos años de la década de los ochentas y principios de los noventas era muy apremiante, situación que no ha cambiado del todo hoy en día. La diferencia fundamental consiste en que actualmente se han creado programas alternos para el sector social, tales como los del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los cuales en una parte, aunque discreta, han podido ayudar a la solución de la crisis habitacional. Además la Banca Mexicana han implementado nuevos planes de crédito y financiamiento destinados a la construcción, comercialización y adquisición de vivienda, lamentablemente las disposiciones legales en materia de arrendamiento sigue siendo un pesado lastre que ahuyenta y desanima a los inversionistas de casas habitación al arrendamiento.

Como se desprende de los párrafos citados, el Gobierno Federal, omitió en otorgar inversiones para la construcción de la vivienda en arrendamiento, debido a que la finalidad del organismo creado es la producción de viviendas en propiedad, de acuerdo a las demandas habitacionales en arrendamiento que existe actualmente es insuficiente, el Estado debería de crear programas de inversión para producir viviendas en arrendamiento, en virtud que muchos de los ciudadanos que recurren a centros urbanos carecen de requisitos suficientes para adquirir las producidas en propiedad, motivo por el cual las buscan en arrendamiento y dicho organismo no produce lo suficiente ni siquiera para las personas que reúnen los requisitos exigidos.

No obstante, existen circunstancias y ordenamientos legales, como la especulación bursátil, las altas tasas de interés, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en el capítulo del impuesto predial y la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que disuaden a los particulares a invertir en la construcción de edificaciones destinadas a ser arrendadas para habitación, a tal extremo que en los últimos diez a quince años, no se ha otorgado una sola licencia para construir edificios de apartamentos para ser rentados por sus propietarios y destinados a habitación. Los inmuebles actualmente dados en arrendamiento para casa habitación tienden a cambiar su régimen jurídico de propiedad normal al de propiedad y condominio, para venderse en sus diferentes locales o partes, a diversas personas, ya que los propietarios no quieren ser arrendadores por las graves obligaciones que les impone la ley civil y su responsabilidad fiscal. Estas situaciones agravan el problema de falta de habitaciones en la gran urbe.

Además existen y siempre han existido problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios, ya que la relación es difícil, lo que no motiva a los inversionistas a la construcción de vivienda para renta. El arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario pretende a bajo precio una vivienda limpia, segura y sobre todo permanente.

Se han construido sí, muchas viviendas en los últimos años, pero no para darlas en arrendamiento, sino para venta y han originado a los inversionistas de esta rama, ganancias millonarias, pero éstos no han coadyuvado a solucionar el problema de la falta de habitaciones de las clases populares de escasos o medios recursos económicos.

La actividad legislativa en esta materia y en los últimos años han tratado de incentivar, sin lograrlo, la inversión privada en vivienda para renta, y por otra parte de evitar en alguna medida, los graves problemas que se originan relacionados con los contratos de arrendamiento para casas habitación entre arrendadores y arrendatarios.

La única solución viable y efectiva posiblemente para su aplicación es el de estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin sólo se base en alicientes fiscales pueden lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrían consistir o en exentar el impuesto sobre la renta a los ingresos por renta de locales para habitación con rentas de bajo monto y exentar el respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que se construyan 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 determinados montos y con un cierto plazo de duración, beneficiándose así también indirectamente a los inquilinos, en la inteligencia de que al reducir el Estado su recaudación por este concepto, sólo en apariencia resentirá perjuicios el Fisco, toda vez que a la postre se vera 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 a 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.

En suma, si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada vez reviste mayor gravedad, tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones jurídicas y económicas en vez de hacer de él un encubierto señuelo electoral.

Existen otros comentarios señalados en el año 1989, que por su característica manifestada en ese entonces, pareciera que fueron realizadas en estas fechas con respecto al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que al respecto sería conveniente señalarlo por su manera de descripción expresada por el licenciado Miguel García Colorado; "Que no ha planteado una alternativa seria para resolver el problema del déficit habitacional que la creación de dicho organismo, sólo se convirtió en un demandante gigantesco de materiales de construcción por lo mismo provocó un incremento desmedido en los precios y que con la capacidad de producción de viviendas únicamente puede atenderse una pequeña proporción de los

demandantes habitacionales, considera que el sistema de sorteo que tiene asignado no es el adecuado para la finalidad de un cometido, porque con ello ha propiciado en el manejo de crédito y en la asignación de viviendas aparezca la corrupción, el autoritarismo y la manipulación política. Así también como es negativo el proyecto que se tiene diseñado para la construcción de unidades habitacionales en virtud de que los departamentos son pequeños, para el tamaño común de la familia obrera que generalmente la integran de cinco personas, espacios públicos estrechos, que provocan hacinamientos y que esto favorece al pandillerismo, drogadicción y como consecuencia desintegración familiar.”,²⁰⁸ estos comentarios, representan en nuestra actualidad una realidad que se presenta día con día sin que realmente se tenga una alternativa de solución a este mal necesario.

Por otra parte sirvan de ejemplo los datos que proporcionó el Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado, según el maestro Ignacio Galindo Garfias; “El FOVISSTE en el sentido de que por lo que se refiere a los trabajadores al servicio del Estado, hay un deficiente de vivienda de dos millones en el país. Podríamos calcular que en el Distrito Federal, este deficiente sería de ochocientos mil viviendas. Si pensamos que tal carencia es similar para los trabajadores afiliados al INFONAVIT, podríamos estimar conservadoramente que existe un déficit de un millón seiscientas mil viviendas. Agreguemos a esto que existe igual carencia para personas que desempeñan trabajos no asalariados.”,²⁰⁹ cifras que en la actualidad podría conservadoramente aumentarse en un diez por ciento.

Entre muchos efectos que ha generado la salud macroeconómica, de la que sin duda se espera que goce el país, es el interés de nuevos inversionistas y el desarrollo de nuevos mercados.

²⁰⁸ REVISTA ESPECIALIZADA JUICIO No. 2, Real Juárez Carro Editorial S.A. de C.V., México, 1989.

²⁰⁹ GALINDO-GARFIAS, Ignacio, Estudios de Derecho Civil, 2a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 576.

Actualmente México tiene ante los ojos de los empresarios nacionales y extranjeros, un clima que abre las posibilidades de crecimiento y de nuevos negocios en una perspectiva de amplio desarrollo hacia el futuro. Esta visión es la que permite pensar en campos como el inmobiliario y el hipotecario que ya han comenzado a abrirse y experimentar un interesante crecimiento.

Esta nueva transformación del sector inmobiliario ha producido el aumento en la construcción de viviendas, fenómeno que puede ser visualizado por distintos puntos de la ciudad como de la República. Este fenómeno del repunte inmobiliario deben participar todos los sectores que en él intervienen o pueden ser beneficiados, desde los constructores, los promotores de vivienda, los financieros y por supuesto los usuarios.

A la Banca, la cual canaliza amplios recursos económicos para financiar la vivienda, le corresponde distribuir en forma equitativa y en todos los sectores los distintos financiamientos. Por su parte, al Gobierno de la Ciudad de México, como de la República, le corresponde crear las iniciativas de ley para reformar las disposiciones legales que estén en contraposición con los ánimos progresistas de la industria inmobiliaria y fomentar no sólo la construcción de vivienda, sino que ésta sea destinada a la modalidad de arrendamiento, beneficiando de esta forma a las personas que no pueden acceder a los financiamientos comerciales para adquirir un hogar.

Los créditos y el manejo de capitales que este tipo de organismos (la banca) ha otorgado, establecieron las condiciones adecuadas para desarrollar el mercado inmobiliario. Lamentablemente la vivienda destinada al arrendamiento se ha visto marginada al igual que la vivienda de interés social. No existe el crédito para las personas de bajos recursos y la vivienda de interés social, constituye una cartera poco atractiva para los bancos, debido a que la inversión se recupera muy lentamente y que los intereses que se estipulan son poco atractivos al inversionista. La vivienda en arrendamiento se encuentra en peores condiciones, puesto que no sólo no existen planes financieros que formulen su construcción, sino que tampoco existe interés del inversionista en invertir en arrendamiento debido a que dentro del sistema financiero

mexicano se considera a este tipo de inversión como la menos atractiva, la más riesgoza y la menos rentable.

En el sistema bancario mexicano, los créditos destinados a la vivienda de interés social y de arrendamiento, son los menos favorecidos, algunos bancos han hecho esfuerzos por otorgar créditos hipotecarios a los segmentos de bajos ingresos, pero la gran mayoría del sistema bancario se mantiene al margen de este grupo, aunque reconocen también que la vivienda en las últimas fechas ha sido una cartera muy noble y de los que más garantizan para la banca que destina grandes recursos pues son más seguros los créditos hipotecarios que los quirográficos o los de habilitación ó refaccionarios.

Respecto al arrendamiento de inmuebles, persisten regulaciones jurídicas que vienen de antaño y que planean una situación de total inequidad e injusticia entre arrendador y arrendatario. En este esquema, el cliente moroso puede permanecer en el inmueble durante dos o tres años para que las leyes concedan la desocupación, en ese sentido, señalo que el Gobierno ha manifestado su convicción de cambiar las leyes de la materia y que están en estudio profundo y que los organismos privados se han cansado de entregar alternativas de solución al problema, se pretende de igual forma avanzar en el terreno de desregulación y desgravación de la actividad inmobiliaria de arrendamiento.

Ante las circunstancias expresadas y las reformas presentadas en Julio y Septiembre de 1993, el arrendamiento de inmuebles detiene nuevamente su interés para los inversionistas ya que en la diversidad de los contratos encontramos que la aplicación de estas reformas darán inicio a partir del 19 de octubre de 1998, por lo que es de considerar que el sector inversionista y constructor estará como espectador para saber las líneas a seguir y procedimientos a realizar a fin de considerar si las reformas establecidas en el año de 1993, por lo menos aminoran el riesgo de que la propiedad sea desocupada por los arrendatarios en breve tiempo al termino de su contrato, en tal circunstancia me permito comentar en el siguiente apartado las características que

puedan esperarse a partir del 19 de octubre de 1998, para el contrato de arrendamiento.

CAPITULO QUINTO.

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.

Las reformas y adiciones planteadas a nuestra legislación en materia de arrendamiento inmobiliario en los meses de julio y septiembre de 1993, resultan interesantes para aquellos contratos que su aplicación se determino a partir del 19 de octubre de 1998, por lo que su tratamiento y consideraciones expresare en el siguiente apartado que no representa más que una visión de posibles consecuencias que se generarán a partir de esa fecha.

1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.

La legislación que se precisa para los contratos de arrendamiento en aquellos países de signo democrático, o por lo menos en precisar en aquellos países no comunistas, han tenido tres aspectos relevantes. Primeramente, se han determinado como una ley Excepcional, con posterioridad ha tendido a ser una legislación Protectora, y finalmente ha terminado por ser una ley Provisional.

Excepcional, viene a determinarse por constituir una limitación a la libertad contractual, que era la regla general establecida en el Código Civil.

Protectora, se establece porque su intención es la defenderse a la parte más desprotegida que es el inquilino dentro del contrato de arrendamiento.

Provisional, por cuanto a que esta legislación se ha tratado de hacer frente a situaciones y condiciones temporales de carácter grave y transitorio, como pueda presentarse en una guerra, una crisis económica, un terremoto, etc.

La legislación de esta última ley inquilinaria, se presenta con dos peligros que habría de evitarse para que a la postre no degeneren en una legislación antiinquilinaria o adversa a los mismos inquilinos, por quienes se pretendió beneficiar y favorecer con sus disposiciones.

Por una parte, existe el riesgo de que se utilice la legislación inquilinaria como una simple bandera de lucha electoral con el fin de ganar sufragios respecto de una mayoría de la población que se encuentra económicamente marginada y que además, se convierta en todo un eficaz instrumento populista que solo por su apariencia haga beneficiar a los inquilinos, pero que en el fondo viene a ser nociva para ellos, engañándolos de momento que les hace creer que han logrado falsas conquistas. Se confirma en esta primera observación con la aparición previa a las elecciones de 1985 del "paquete" de reformas para ese año al Código Civil del Distrito Federal, y respecto de otras leyes previstas para reglamentar los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional, cuyas inadecuadas disposiciones se volvieron en contra de los propios inquilinos, porque se produjo negativa total de los inversionistas y constructores para la creación de nuevas viviendas y de los propietarios para dar en arrendamiento casas o locales para uso habitacional.

En segundo término, esta legislación inquilinaria contiene el peligro de que sea tomado como un ordenamiento permanente e inamovible que ante los ataques y las amenazas de ciertos grupos extremistas provoque hacia las autoridades el temor de ser asignados como defensores de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni derogar sus disposiciones. Este miedo a las autoridades de igual forma engendra a su vez una retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas con la consecuencia agudizante de la escasez de alojamientos para las clases económicamente más necesitadas de la

población. Ante tal situación y para corroborar lo que se ha mencionado en esta segunda observación es de referirnos a la Ley de Congelación de Rentas del 24 de diciembre de 1948, de cuya urgente abrogación se demoró por más de cuatro décadas.

Una adecuada y razonable protección al inquilino, que es considerado como la parte débil en el contrato de arrendamiento para casas habitación, debería preocupar a las autoridades que no constituyera una carga tan excesiva e impositiva a los propietarios de bienes inmuebles que orillara a estos en invertir en la construcción de fincas para habitación, o inclusive tener la inducción en abstenerse de dar estas en arrendamiento, por el temor tanto en las sanciones como a los gravámenes que les impone una nueva legislación.

El fondo del problema inquilinario que tenemos en el presente radica su esencia en una gran escasez de viviendas, así como de los altos precios asignados a los alquileres de ellas, por lo que la única forma lógica y razonable de resolverlo no es otra, sino el promover y acelerar la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia de vivienda tenga el efecto de provocar la baja en los precios de los arrendamientos de ellas.

Durante más de medio siglo que comprende desde el año 1932 hasta el año de 1985, se mantuvo estático o sin movimiento relevante, el texto original del Código Civil, respecto del contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio como así también fue referido en la exposición de motivos de dicho ordenamiento, entre los derechos y obligaciones participantes en el contrato que son del inquilino y los del arrendador.

Consideradas como una de las reformas extremistas las del año de 1985 al Código Civil, que por su inclinación tan marcada y tan abierta correspondiente a esta legislación en favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, que dentro de otros preceptos les fueron concedidos dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante esas prórrogas los incrementos al monto de la renta y

otorgándoles la facultad de un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino.

Con posterioridad, las reformas también extremistas emitidas en el año de 1993 al Código Civil para el Distrito Federal, así como al Código de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendadores de fincas urbanas destinadas a la habitación, imponiendo un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad, estos contratos que en sus dos etapas de vigencia que a partir del 19 de octubre de 1993, para aquellas nuevas contrataciones y del 19 de octubre de 1998, respecto de todos los demás contratos que continuaban vigentes hasta antes de estas reformas de 1993, sin duda el régimen legal para estos arrendamientos de inmuebles son favorables a los arrendadores.

Para mayor abundamiento, el aplazamiento hasta el 19 de octubre de 1998 de la entrada en vigor de las nuevas disposiciones de 1993, es únicamente para aquellos contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso habitacional celebrados entre dos mismas personas y cuyos contratos se hallaban vigentes el 19 de octubre de 1993, pero no para aquellos arrendamientos para uso habitacional que ya hubieran terminado antes de esa fecha por alguna de las ocho causas previstas en el artículo 2489 del Código Civil para el Distrito Federal, que con posterioridad se hará referencia, a menos que en este último caso se trate de nuevos contratos pero entre las mismas personas que hubieran celebrado antes del 19 de octubre de 1993, otro contrato respecto de la misma finca.

En consecuencia, a toda clase de contratos de arrendamiento de inmuebles que se celebren después del 19 de octubre de 1993, entre personas diferentes a las que en esa fecha tuvieran celebrado otro contrato de arrendamiento respecto de la misma finca, les es aplicable la nueva legislación de 1993, porque sería ilógico y contrario al espíritu de la ley pretender que hasta el 19 de octubre de 1998, pudieran considerarse como contratos exentos de la aplicación de la nueva legislación de 1993 todos aquellos

contratos que se celebraran con respecto a una determinada finca, que el 19 de octubre de 1993, hubiera estado arrendada, aunque fuera entre personas diferentes a las que entonces tenía celebrado otro contrato respecto de la misma persona. El espíritu de la disposición legal en cuestión, fue sólo proteger al inquilino de inmuebles para uso habitacional que tuviera en arrendamiento vigente al 19 de octubre de 1993 una determinada finca para uso habitacional y no respecto a esa finca celebrado el contrato después del 19 de octubre de 1993.

De los comentarios del maestro Ramón Sánchez Medal, hace saber que; "Sucede ahora con esta nueva legislación lo que ocurrió durante más de medio siglo, tiempo en que se mantuvo en vigor el Decreto de Congelación de rentas de 1948 hasta el año de 1993, en cuyo periodo había dos clases de inquilinos; unos arrendatarios a los que se les protegía para que no se les aumentara la renta, y para que su contrato no pudiera terminar; y otros arrendatarios, a los que podía aumentárseles la renta, y para quienes su contrato de arrendamiento podía terminar al vencimiento del plazo convenido".²¹⁰

Por otra parte, la Procuraduría Federal del Consumidor, a menos que se trate de arrendamientos de inmuebles para uso habitacional en el Distrito Federal, cuyos contratos se hayan celebrado antes del 19 de octubre de 1993, ya no conoce de los casos de arrendamiento para casas habitación, sólo cuando se trate de fraccionadores o constructores de viviendas que por circunstancias presentadas en la realidad no se han dado estos conceptos en contratos de arrendamiento, así como de aquellos contratos de tiempo compartido que aún siguen operando, como quedo estipulado en el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, del que actualmente señala: "Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos

²¹⁰ SANCHEZ-MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 228.

64 y 65 de la presente ley”.²¹¹

Los cambios de 1993 al Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos de arrendamiento pueden resumirse así:

a) Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito, aún cuando se trate de arrendamientos de predios rústicos, imputándose la falta de contrato al arrendador (art. 2406).

b) Se aumenta de quince a veinte años el plazo máximo para la duración de los contratos de arrendamiento para comercios (art. 2398).

c) Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta (art. 2448).

d) La duración mínima de todo contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario, ya se comentó que este artículo era una estupidez y ahora se reitera, en razón a que la voluntad de las partes en la expresión “Salvo convenio en contrario”, hace caso omiso de dicho texto del artículo (art. 2448-C).

e) Se suprimen las dos prórrogas de un año de la reforma de 1985 y la prórroga de un año del artículo 2485 del Código Civil.

f) Queda a la libre voluntad de los contratantes el fijar la renta en moneda nacional o en cualquier otro tipo de moneda o bienes, interpretándose como “La renta en los contratos de inmuebles destinados a la habitación, deberá estipularse en

²¹¹ LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Sexta Edición, Ediciones Delma S.A de C.V., México, 1996.

moneda nacional, si los contratantes quieren”.²¹² (art. 2448-D derogado).

g) Se reduce de dos meses a sólo quince días el plazo para dar por terminado por preaviso los arrendamientos por tiempo voluntario (art. 2478).

h) Se suprime el derecho del tanto del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevos contratos de arrendamiento y solo se le deja tal preferencia para el caso de venta (art. 2447), y se reglamentará la manera del ejercicio de ese derecho por parte de dicho inquilino (art. 2448-J).

i) En caso de uno o varios inquilinos de un inmueble para uso habitacional, se cambia el antiguo derecho del tanto (art. 2448-I) que a manera de gravamen clandestino antes se concedía a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional para el caso de arrendamiento y de venta, ahora por un derecho de preferencia sólo para el caso de venta (art. 2448-J), y se reglamenta la forma de hacer uso de ese derecho cuando varios de esos inquilinos del mismo inmueble pretenden ejercerlo (art. 2448-K).

j) Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predios urbanos, prolongando el contrato en ambos casos por tiempo indefinido (art. 2487).

Lo relevante que en general representó las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de inmuebles para casa habitación ha sido la tendencia favorable en favor del arrendador, tan solo en los aspectos que considero primordiales para este tipo de contratos son:

1. La derogación de toda posible prórroga de contrato, aún cuando se encontrará al corriente en sus obligaciones derivadas del mismo, situación que deja en completa desventaja al arrendatario para el caso de querer continuar habitando el

²¹² ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, 5a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México, 1994, p. 193.

inmueble contratado.

2. La derogación del promedio o porcentaje máximo que pudiera incrementarse a las prórrogas o nuevos contratos que celebren los contratantes respecto del mismo inmueble, refiriéndose al importe de la renta, toda vez que se deja a voluntad del arrendador el poder incrementarla en el porcentaje o promedio que mejor le parezca.

3. El aviso que deba dar el arrendador al arrendatario para el caso de terminación del contrato y no siendo voluntad del arrendador continuar con el mismo, deba mantenerse en un tiempo razonable a fin de que el arrendatario pueda ubicar su nuevo domicilio y no aquel de quince días que resultan demasiado limitados para una mejor búsqueda del inmueble por parte del arrendatario.

Ante las circunstancias previstas en las reformas y adiciones al Código Civil del año 1993, resulta importante señalar que las consecuencias para los casos de procedimiento deberán ajustarse a dichas reformas, por lo que es importante comentar los procedimientos que fueron reformados para tal efecto como menciono en el siguiente apartado.

2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO A PARTIR DEL 19 DE OCTUBRE DE 1998.

Ante las nuevas reformas emitidas en el Diario Oficial de la Federación, de fecha 21 de julio de 1993, así como del inicio de su vigencia que fueron modificadas a los artículos transitorios mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de septiembre de 1993, con relación a las controversias que se susciten en materia de arrendamiento inmobiliario, contempladas en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es de considerar que los procedimientos judiciales en las controversias de materia de arrendamiento inmobiliario, existe una simplificación sobresaliente respecto del antiguo procedimiento que se llevaba a cabo por cualquiera de las partes contratantes, que en su mayoría se presentaba por solicitud del arrendador, y que ante tal circunstancia desaparecieron otros procedimientos que su base y fundamentación de acción operaban en circunstancias que haré mención más adelante en este capítulo y que a partir del 19 de octubre de 1998, los procedimientos judiciales en controversias de materia de arrendamiento inmobiliario se regularán conforme a las disposiciones emitidas en las reformas de julio de 1993, cualquiera en que su estado procesal se encuentre.

Para conservar el orden de los comentarios relacionados con este tema, señalaré aquellos procedimientos que dejan de tener valor y vigencia en algunos casos a partir del 19 de octubre de 1993, y para todos que lo dejarán en forma general a partir del 19 de octubre de 1998, de acuerdo a los comentarios expresados en el apartado anterior de este capítulo.

ESPECIAL DE DESAHUCIO. Era un procedimiento sumario, regulado por los artículos 489 al 499 del Capítulo IV del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual se iniciaba por falta de pago de dos ó más

mensualidades por parte del arrendatario, debiendo acreditar el arrendador para el ejercicio de este derecho el contrato de arrendamiento base de la acción requiriendo por parte del juez al demandado en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, previniéndole en caso contrario la desocupación del inmueble.

La esencia propia de este procedimiento radicaba en la falta de pago de rentas, buscando por lo tanto el arrendador la desocupación del inmueble y que como todo procedimiento judicial las partes deberían ser escuchados en juicio haciendo valer las excepciones que consideren convenientes en favor de su defensa, situación que el mismo procedimiento se prolongarse en tiempo tanto que la desocupación del inmueble, como el embargo de bienes suficientes que garanticen el adeudo requerido se prolongara de tal manera que inclusive el inquilino pudiera permanecer en el inmueble más tiempo del que se pudiera programar para su desocupación que en forma tolerante pueda darse.

Por la derogación de este procedimiento especial de desahucio y de la vigencia que a partir del 19 de octubre de 1998 se dará a las controversias que se presenten en materia de arrendamiento inmobiliario, resulta por demás innecesario extenderme en su análisis y comentarios.

PRORROGA DE CONTRATO. Se trataba de igual forma de un juicio de controversia de arrendamiento, promovido ante los juzgados de arrendamiento inmobiliario, en el cual se solicitaban la prórroga por dos años más al contrato de arrendamiento, tomando en consideración dos elementos constitutivos para su procedencia:

El primero, que se realizara dentro de los diez días anteriores al vencimiento de la relación contractual; y Segundo, acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las mensualidades rentísticas.

Respecto de este procedimiento es posible que en la actualidad existan contratos que puedan promover la prórroga de su contrato por la sencilla razón de que su celebración haya sido efectuada antes del 19 de octubre de 1993, ya que fuera de ese periodo o tiempo de contratación queda derogada esa disposición o facultad de proceder ante los juzgados competentes por parte del arrendatario para solicitar la prórroga del contrato.

PAGO DE PESOS. Cabe señalar que este procedimiento es un Juicio Ordinario Civil, derivado de los procedimientos antes señalados, en virtud del reclamo del pago de las mensualidades rentísticas adeudadas por el arrendatario o del fiador solidario.

La esencia principal en que se diferencia con los de controversia de arrendamiento, radica en el término para la contestación de la demanda, siendo de nueve días a partir de la notificación para que conteste la demanda instaurada en su contra, esta acción debiera ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a que se tenga conocimiento del adeudo, en caso contrario precluirá ese derecho.

Por razones propias a las reformas de julio de 1993, este procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario se deroga a fin de que el mismo sea tramitado conforme al nuevo procedimiento que más adelante señalare los comentarios procedentes.

Por lo que se refiere a las acciones o procedimientos de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, las reformas emitidas al Código de Procedimientos Civiles del que su vigencia se da a partir del 19 de octubre de 1993, para cierto tipo de contratos, y para todos en general a partir del 19 de octubre de 1998, comentare al respecto las siguientes características:

TERMINACIÓN DE CONTRATO. Es un juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, que se promueve ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario; considero necesario subrayar que en este juicio su característica principal

es la unilateralidad, puesto que se promueve generalmente cuando una de las partes no pretende continuar con el arrendamiento, para tal efecto cuando en la relación contractual se determina plazo fijo o fecha de su terminación, cualquiera de las partes puede ejercitarlo dentro de los diez días comunes después de haber fenecido el término del contrato, para oponerse en la continuación del uso o goce del bien arrendado, en caso contrario la relación contractual se conduce por tiempo indefinido, tomando la figura jurídica denominada Tácita Reconducción, o bien, suele suceder que el contrato se haya celebrado sin que se haya señalado fecha de su conclusión, en estos casos también puede darse por terminado a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra en forma indubitable con quince días de anticipación, mediante Diligencias de Jurisdicción Voluntaria.

Esta Jurisdicción Voluntaria, en la cual se notifica a cualquiera de las partes la voluntad de dar por concluido el arrendamiento por tiempo indefinido, dicha diligencia no tiene efecto de crear el término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino el lapso de quince días como máximo que se le otorga conforme al Código Civil, para que desocupe voluntariamente la localidad arrendada, en caso de omisión de dicho plazo y resultando improcedente esta vía, se procederá a las etapas procesales que señala el Título Decimosexto Bis, De las Controversias en *Materia de Arrendamiento Inmobiliario*.

RESCISIÓN DE CONTRATO. Esta figura jurídica, puede ser ejercitada por cualquiera de los contratantes y se fundamenta en el incumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas expresamente en el contrato de arrendamiento y se ejercita en cualquier tiempo, durante la vigencia del arrendamiento o después de ella, para tal efecto considero oportuno indicar que éste Juicio es uno de los más comunes que se suscitan en la práctica jurídica.

El inquilino tiene derecho de ejercitar esta acción, cuando el arrendador no entrega la cosa arrendada en el tiempo convenido o bien no efectúa alguna reparación en el bien arrendado afectando al bienestar del inquilino, o si las realiza, con las

reparaciones prive en forma parcial o total del uso o goce de la cosa al arrendatario y no se disminuya el importe de la renta, o bien cuando la cosa arrendada no cumple con las condiciones de higiene y salubridad necesaria.

El arrendador, generalmente ejerce esta acción, cuando el inquilino no cubre el importe de las mensualidades rentísticas en el tiempo convenido o incurre en mora, porque ocupa el bien arrendado para fin distinto para el cual fue contratado, por subarrendamiento en todo o en parte sin el consentimiento expreso.

Cabe señalar, que la reclamación que se realiza por esta vía, debe demostrarse fehacientemente que el arrendatario incurrió en mora en el pago de las rentas, debiéndose acreditar con documentación fehaciente que se le reclamó el cumplimiento de esa obligación, para evitar que se conduzcan con actuaciones de mala fe, de lo contrario se podría suponer que se evitó el pago para hacer incurrir en dicho incumplimiento, toda vez que en la vida cotidiana diversas personas físicas o morales ofrecen como cortesía al arrendatario cobrar las rentas en la localidad arrendada y más todavía cuando en el documento base de la acción no se determinó el lugar de pago, en virtud de que muchos arrendadores tienden a utilizar formas comunes que se encuentran en papelerías, las cuales están elaboradas en forma genérica, tratando de adecuar sus necesidades particulares en machotes impresos, podría suceder que aún mencionado el domicilio en el cual debe cumplirse con la obligación y sin previo aviso se cambie sin que haya cumplido el periodo del arrendamiento. Situaciones que el juzgador toma en consideración, para evitar que las partes alteren el espíritu de la ley, precisamente para el supuesto de no acreditar en forma fehaciente se declarará improcedente su acción debido a que funda en simples manifestaciones.

Las etapas procesales del Juicio acorde al Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Distrito Federal, son:

PRIMERA. Comprende la presentación del escrito inicial de demanda ante la Oficialía de Partes común a los Juzgados de la rama de que se trate, para ser remitido al

Juzgado en turno, dando el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación, debiendo reunir los requisitos ordenados por la legislación citada, consistentes en el Tribunal en el cual se promueve, nombre y domicilio del actor y demandado, objeto de la demanda, hechos y fundamentos de derecho en los cuales se basa la acción, la presentación del contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito, el ofrecimiento de pruebas que pretenda rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tenga en su poder o el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuviera en su poder, además de aquellas otras pruebas que pueda ofrecer consistentes en Confesional, Documental, Testimonial, Pericial, Inspección, Fotografía, Instrumental, Presuncional, Etc., las acciones que también se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, deberán hacerse valer mediante esta etapa.

Los efectos de la presentación de la demanda en términos del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, son: "Interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia, y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo".²¹³

SEGUNDA. Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble, como lo establece el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles.

Por otra parte el demandado deberá dar contestación y formular en su caso Reconvención dentro del término de cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera Reconvención, de igual forma se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro del término de cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

²¹³ CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

En la Demanda, Contestación, Reconvención y Contestación a la Reconvención, como fue mencionado en la etapa inicial de este proceso, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o de los escritos sellados mediante los cuales se haya solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 96 y 97 del Código de Procedimientos Civiles.

Los efectos del emplazamiento acorde a lo dispuesto por el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles, son:

- I. Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;
- II. Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado, porque este cambie de domicilio, o por otro motivo legal;
- III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;
- IV. Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado, y
- V. Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.”²¹⁴

Una vez contestada la demanda y en su caso la Reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley la cual deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha de auto de admisión de la demanda.

TERCERA. La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, ya que deben ser ellas quienes presenten a los testigos, a los peritos y a las demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en los casos que se demuestren la imposibilidad de

²¹⁴ CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

preparar directamente tal desahogo, el juez en su auxilio podrá expedir los oficios o citaciones, así como nombrar los peritos, incluso peritos terceros en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia de ley, por lo que si llamando a un testigo, perito o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba y estos no son desahogados en la audiencia de ley, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Si dentro del juicio de demanda el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que el demandado acredite con los recibos de rentas correspondientes o de las consignaciones debidamente selladas, que se encuentra al corriente en el pago de rentas y que para el caso de no hacerlo, se embarguen bienes suficientes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas.

El domicilio legal del arrendatario siempre será el inmueble motivo del arrendamiento.

Por su parte el juez deberá admitir como medios de prueba, todos aquellos elementos de convicción que las partes hayan ofrecido para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, debiendo el juez valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y cualquier cosa o documento, siempre y cuando sean convincentes y no sean prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, considerándose como las pruebas ofrecidas por las partes deben encontrarse relacionadas con cada uno de los puntos controvertidos.

CUARTA. La audiencia de ley a que se refiere el procedimiento de este juicio de arrendamiento inmobiliario, se desarrollará conforme a las reglas establecidas en el ordenamiento procesal citado, mediante las siguientes reglas:

El juez estará presente durante toda la audiencia, exhortando a las partes a concluir el litigio mediante un acuerdo satisfactorio que no haya necesidad de continuar en el mismo, declarando por concluido dicho procedimiento.

De no lograrse esta solución en la misma audiencia de ley, el juez procede al desahogo de todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes y que se encuentren preparadas, dejando de recibir aquellas que no lo estén, declarándolas desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia de ley no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas, por lo que una vez desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

La prueba pericial en que se cuantifiquen los daños, reparaciones o mejoras al inmueble en arrendamiento, sólo se admite en el periodo de ejecución de sentencia, siempre y cuando se haya declarado su procedencia.

Los incidentes no suspenden el procedimiento, se tramitan en los términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles, y su resolución se pronuncia en la audiencia del juicio, conjuntamente con la sentencia definitiva.

QUINTA. Todas las apelaciones intermedias que el juez haya admitido si proceden, deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva tramitada por la misma parte apelante, por lo que si no se presenta apelación contra la sentencia definitiva por parte del mismo actor, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias.

No procede la apelación extraordinaria y las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

En términos generales, el procedimiento en materia de arrendamiento cumple una etapa procesal que su solución deba concretarse al paso de estos puntos mencionados, surtiendo sus efectos legales en favor de quien la sentencia así lo determine y de quien haya presentado los elementos suficientes y convincentes para ser resuelto el negocio en su favor. Existen otros medios y factores que contribuyen a la defensa de las partes denominados Recursos, de los que menciono a continuación.

3. DE LOS RECURSOS.

Los Recursos Judiciales se clasifican en Ordinarios y Extraordinarios, esta división depende de las diversas especies de recursos que cada legislación establece, los primeros se interponen en contra de autos durante el transcurso del procedimiento, o en contra de sentencias que no han causado ejecutoria, mientras que los segundos solo pueden ser interpuestos en casos concretos y determinados y después de fenecido el juicio y sólo cuando no exista algún recurso ordinario mediante el cual se ejercite algún agravio.

En los juicios de Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, al igual que en los Ordinarios, figuran los siguientes:

3.1. Apelación.

Este recurso debe interponerse ante el juez de primera instancia para que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior contra la que se hace valer, son apelables por regla general.

La apelación interpuesta ante el juez, deberá contener expresamente los agravios que se consideren le cause la resolución recurrida, la cual debe interponerse si es contra una sentencia definitiva dentro del plazo de nueve días y de aquellas que se interpongan contra autos o interlocutorias dentro del plazo de seis días contados a partir del día siguiente a aquel en que surtan efectos las notificaciones de tales resoluciones, los términos señalados son improrrogables.

El recurso de apelación se admite en efecto devolutivo y en ambos efectos, el primero procede contra cualquier clase de resoluciones, excepto la relativa a sentencia

definitiva, que no paralizan ni ponen término al procedimiento, el objeto es que el Tribunal de alzada modifique, confirme o revoque la resolución recurrida, para la tramitación del recurso el inferior manda constancias suficientes al superior sin que se suspenda el procedimiento, ya que se continúa sin que evite jurisdicción al Juez de Primera Instancia.

En el caso de sentencia definitiva, se dejará en el juzgado para ejecutarla, copia certificada de ella y constancias que el juez estime necesarias, remitiendo los originales al Tribunal Superior.

El segundo, suspende la ejecución de la sentencia o del auto que pone fin al procedimiento, así como contra el auto o interlocutoria que por su contenido impida la continuación del proceso, hasta en tanto se resuelva conforme a derecho.

Las nuevas reformas al Código de Procedimientos Civiles de julio de 1993, determinan en su artículo 966 el siguiente texto: "En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo."²¹⁵

Interpuesta la apelación, el juez la admitirá sin substanciación alguna si fuera procedente, siempre que se haya hecho valer los agravios, expresando en su auto si la admite en ambos efectos o en solo uno, de igual forma dará vista a la parte apelada para que en el término de tres días conteste los agravios si se trata de auto o sentencia interlocutoria y de seis días si se trata de sentencia definitiva.

Transcurridos los plazos, se remitirán los escritos originales y las demás constancias o los autos originales al superior al que se encuentre adscrito, dentro del término de cinco días contados a partir de la fecha que precluyó el término de la parte apelada para contestar los agravios, indicando si se trata de primera, segunda o el que corresponda a la apelación interpuesta.

²¹⁵ CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

El Tribunal de Alzada al recibir las constancias del inferior, formará un solo Toca, revisará si la apelación fue interpuesta en tiempo, calificando el grado en que se admitió y de encontrarlo ajustado a derecho citará a las partes en el mismo auto para oír sentencia la que notificará y pronunciará por Boletín Judicial en el término de ocho días si se trata de auto o interlocutoria y de quince si se trata de sentencia definitiva, ampliando el plazo a ocho días más si el expediente es muy voluminoso.

3.2. Revocación.

Procede este recurso contra decretos, autos, con el objeto de que se modifiquen, las sentencias no pueden ser revocadas por el mismo juez que las dicta, los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que las dicta, o por el que los sustituya en el conocimiento del negocio.

Debe solicitarse por escrito dentro de las veinticuatro horas a partir de la notificación y debe interponerse ante el mismo Juez que dictó la resolución recurrida, dándose vista a la parte contraria y la resolución el Juez deberá pronunciarla dentro del tercer día, para el supuesto de que dicha resolución sea negada, no admite más recurso que el de responsabilidad.

3.3. Reposición.

En nuestra legislación procesal, la Reposición se diferencia de la Revocación por el órgano jurisdiccional que emite la resolución impugnada. Cuando se trata de un Tribunal de Primera Instancia, el recurso se denomina Revocación, y cuando es de Segunda Instancia, se le llama Reposición, fuera de estas diferencias, en su esencia

ambas instituciones son iguales, de tal forma que proceden los mismos efectos jurídicos.

3.4. Queja.

Este recurso es una institución anómala, que destaca por ser un proceso impugnativo cuando se tramita ante Tribunal distinto del que pronunció la resolución impugnada y es simple procedimiento impugnativo cuando se tramita ante el propio *órgano jurisdiccional del que forma parte el funcionario en contra de quien se hace valer.*

La palabra queja, se aplica a una verdadera acusación contra los funcionarios judiciales, cuando cometen faltas oficiales en el desempeño de sus labores, por lo que se considera un verdadero recurso, mediante él se obtiene la revocación o resolución de una decisión judicial propiamente dicha, actuando como medio disciplinario para sancionar las omisiones o dilaciones, e incluso para nulificar excesos o defectos en que puede incurrir el Ejecutor, su amplitud abarca tanto los actos del Juez y el Secretario.

El artículo 723 del Código de Procedimientos Civiles, determina que procede en los siguientes casos:

- I. Contra el juez que se niega a admitir una demanda, o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento;
- II. Respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencia.
- III. Contra la denegación de apelación, y
- IV. En los demás casos fijados por la ley.”²¹⁶

²¹⁶ CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

La legislación procesal, no determina los efectos de este recurso, pero ellos son la consecuencia necesaria del objeto que se persigue que no puede ser otro que poner fin al agravio que presupone la queja, ya que sin agravio no hay medio de impugnación. Si el agravio consiste en una resolución ilegal, el efecto será rescindir y sustituir legalmente según corresponda, se ratifica como un acto procesal violatorio de la ley, los efectos serán nulificar y obligar a la responsable a efectuar el acto con arreglo a la ley y así sucesivamente.

La interposición del recurso se interpondrá ante el juez contra sus resoluciones, dentro de los tres días siguientes al acto reclamado, expresando los motivos de inconformidad el cual deba estar fundado y motivado y dentro del tercer día, el juez de los autos remitirá al Superior informe con justificación y acompañará con las constancias procesales respectivas, decidiendo el Superior dentro del tercer día lo que corresponda.

El recurso deberá intentarse siempre y cuando no haya otro que pueda activarse en contra de la resolución reclamada, en caso contrario será desechado y se impondrá condena de costas contra el recurrente.

3.5. Responsabilidad.

Este recurso tiene como finalidad determinar la responsabilidad civil en que incurran los Jueces y Magistrados en el desempeño de sus funciones e infrinjan leyes por negligencia o ignorancia inexcusables. Para tal efecto debe de interpretarse hasta que haya concluido definitivamente por sentencia con autoridad de cosa juzgada tanto formal como material, porque mientras no se conozca la verdad legal relacionada con la cuestión litigiosa, puede suceder que no exista responsabilidad y se debe hacer valer dentro del año siguiente al día en que se hubiere dictado la sentencia o auto firme,

además el interesado debe agotar primero los recursos que la ley concede contra la resolución, sin este requisito no debe admitirse la demanda.

Cabe aclarar que este no es propiamente un recurso que sino una acción para obtener mediante ella el pago de los daños y perjuicios producidos por una sentencia ilegal.

Las Salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de los Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

3.6. *Apelación Extraordinaria.*

Como su nombre lo indica, procede únicamente en determinadas situaciones procesales, que no se aplican por analogía a otras previstas por ellas, mediante el cual no se obtiene confirmación, revocación o modificación de una sentencia o de un auto, ya sea definitivo o interlocutoria, sino la nulidad de la instancia por graves violaciones al procedimiento, puede ser considerada como un juicio incidental de nulidad de actuaciones y se intenta cuando el demandado no ha comparecido a juicio y se tramita en el Tribunal de Alzada.

El artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, señala lo siguiente: "Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia:

- I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía;
- II. Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieran entendido con ellos;

III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley, y

IV. Cuando el juicio se hubiere seguido ante el juez incompetente no siendo prorrogable la jurisdicción.”²¹⁷

Cabe asentar, que este recurso se da contra sentencias definitivas que han causado ejecutoria considerándose cosa juzgada, porque no existió comparecencia por el reo durante el procedimiento, por ende no hubo recursos ni medios de defensa dentro de los términos señalados por la ley, **porque la sentencia respectiva no causa ejecutoria sino pasado tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el periódico de mayor circulación del lugar**, motivo por el cual esa sentencia puede considerarse pendiente ya que no se convierte ejecutoriada por tanto en sentencia firme con autoridad de cosa juzgada, sino pasado tres meses durante el cual puede hacerse valer la apelación extraordinaria.

La sentencia que se pronuncie resolviendo la apelación extraordinaria, no admite más recurso que el de responsabilidad.

En los procedimientos en materia de arrendamiento inmobiliario, no procederá la apelación extraordinaria.

²¹⁷ CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.

4. CONSECUENCIAS JURÍDICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las consecuencias Jurídicas, Económicas y Sociales al contrato de arrendamiento se dan a partir de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1993 y de su entrada en vigor con fechas unas del 19 de octubre de 1993 y otras del 19 de octubre de 1998, que en lo general representó esta iniciativa de Ley enviada por el Poder Ejecutivo a la Cámara de Diputados una imposición que obligo a promulgar a la brevedad posible sin que la misma fuera discutida y debatida ampliamente, ya que estas reformas al Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor, como se dio razón en el Diario de Debates fue dictaminada en 27 horas y que en comentario de los mismos legisladores batieron récord para su aprobación.

Dentro de la idea planteada para esta iniciativa, destacaron varios puntos que dieron origen a su promulgación, siendo conveniente resaltarlos y son:

"a) En promedio el proceso en materia de arrendamiento tendía a satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significaba que en promedio, un litigio de arrendamiento llevara casi 4 años.

b) Impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizaban en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de títulos de crédito "en blanco" que eran aceptados y avalados aún por el fiador.

c) Los efectos contrarios a lo esperado, al brindar excesivas facilidades a los arrendatarios irresponsables en detrimentos de aquellos que dada su buena fe y cumplimiento no requerían ni demanda, propiciando en consecuencia un mercado reprimido y de difícil acceso en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

d) El proponer procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían substancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios perjudicando en consecuencia a los arrendatarios responsables quienes requieren de una mayor oferta.

e) La existencia de arrendatarios potenciales como estudiantes, investigadores, profesionistas, inversionistas, etc., que requieren del plazo menor a un año para el arrendamiento, dejando la celebración del mismo a la voluntad de los contratantes con la adición en el artículo 2448-C de la expresión "Salvo convenio en contrario".

f) La derogación del Juicio Especial de Desahucio, ejercitando las acciones en el procedimiento propuesto en el Título Decimosexto Bis, consistente en un juicio biinstancial de tal manera que la impartición de justicia sea pronta y expedita.

~~g) En consecuencia la iniciativa propone que los asuntos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.~~

h) Suprimir la competencia de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario de casa-habitación a fin de evitar la duplicidad de instancias, dejando al órgano jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversias."²¹⁸

De los comentarios presentados por la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados a fin de rendir su dictamen respecto de la iniciativa presentada, destacaron además de la aprobación a los puntos señalados con anterioridad, agregar las siguientes anotaciones:

²¹⁸ DIARIO DE DEBATES, Cámara de Diputados, México, Julio 8, 1993 p. 2688

"a) Que para el año de 1980, la vivienda en arrendamiento representaba el 41% del total y en 1990 sólo el 25.6% lo cual demostraba una drástica disminución de su oferta, provocando un alza inequitativa del monto de las rentas.

b) Del comentario anteriormente señalado, existe una tendencia de transformación de vivienda en arrendamiento a condominio o a oficinas. Es decir, no sólo no se construye, sino que la existencia se ha venido reduciendo cada vez más.

c) Reglas, formas, prácticas y costumbres han acabado por crear una cultura de antagonismo entre arrendador y arrendatario, que se acentúa más en el terreno judicial, en el que por cierto, existen ya "tratados" de como viciar, entorpecer y deteriorar los procedimientos de muchos malos administradores de justicia, que usufructúan esas contiendas.

d) El límite al incremento del monto de las rentas que se propone suprimir realmente ha desprotegido al arrendatario al haber generado una escasez de vivienda, además de que las rentas se han incrementado muy por encima de esos márgenes en su costo, motivo por el que esta Comisión aprueba dicha propuesta.

e) Las propuestas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son dignas de aprobación ya que establecen un procedimiento que garantizará la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso de que las partes se vean afectadas en sus intereses.

f) Destaca la propuesta que establece la obligación de los jueces de conceder un plazo de 4 meses para la desocupación del inmueble en caso que el arrendatario confiese o se allane a la demanda de desocupación, ya que garantiza al arrendatario el tiempo suficiente para buscar otra opción."²¹⁹

²¹⁹ DIARIO DE DEBATES. Cámara de Diputados, México. Julio 10, 1993. p 3002

Como resultado a la exposición de motivos y del Diario de Debates motivados a la promulgación de las reformas en la Cámara de Diputados al Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor, es conveniente precisar las consecuencias que en sus diversos aspectos tiene y traerá al determinarse su período de aplicación que en forma general fue señalado el 19 de octubre de 1998, ya que en los casos especiales dieron inicio a partir del 19 de octubre de 1993, según acuerdo que modifico los artículos transitorios de septiembre del mismo año, que da inicio a estas reformas.

Estas consecuencias son de tres aspectos a saber:

4.1. Consecuencias Jurídicas.

La razón inicial representa la premura del tiempo en que la Cámara de Diputados tuvo para debatir estas reformas, ya que por manifestaciones de los mismos legisladores, esta razón de tiempo estuvo dada por parte de presiones del Poder Ejecutivo, que hizo dictaminar una iniciativa en el pleno a partir del jueves 8 de julio de 1993. A las 11:00 horas, a las 15:00 horas lo conoció la Comisión de Vivienda y el viernes 9 a las 18:00 horas ya estaba dictaminado y aprobado, del que 2 horas únicamente tuvieron para debatirla.

La razón no fue propiamente al tiempo, el problema radico en que los cambios promovidos en esta iniciativa de Ley son profundamente antiinquilinos, donde no hay un sólo precepto que se modifique, que este pretendiendo favorecer a las familias inquilinas del Distrito Federal, que dentro de otros preceptos es el de analizar el como se van a defender estas miles de familias que viven en el inquilinato, cuando se proceda contra ellos, cuando no haya obligación de un año forzoso de contratos, cuando no se de derecho al tanto y muchas otras más de las reformas que fueron aprobadas.

El espíritu de la Ley, es la de considerar a las partes como iguales y no de aquel que vuelva a esa situación en que se considere que el poder del capital, que da el ser dueño del inmueble, sea igual a la posibilidad que tiene el arrendatario que es el que tiene la necesidad de la vivienda, por lo que no deba considerarse esta situación como igualdad de partes, siendo esto un problema de fondo en el que deba verse la posibilidad de proteger los intereses de los inquilinos que son la parte más débil del contrato.

La bancada mayoritaria para la aprobación de esta iniciativa, utópicamente consideró que estas reformas representarían un beneficio para el arrendatario que en síntesis hago mención de 15 puntos básicos y que obviamente resultan absurdos al haberlos considerado para su aprobación de esa manera y son:

“01.- Se espera que una parte de los inversionistas que actualmente están construyendo vivienda terminada en propiedad, opten por construir en arrendamiento.

02.- Se prevé que los promotores de vivienda inicien la construcción de casas-habitación para este mercado en un plazo de seis a doce meses.

03.- Los inversionistas que desean instrumentar esquemas de renta con opción a compra, sobre todo para sus trabajadores, ahora podrán hacerlo con mayor confianza, dado que en caso de controversias, podrán encontrar un proceso judicial que determine lo que conforme a derecho corresponda en un marco de justicia expedita.

04.- *La mejor protección para el arrendatario, además de sus derechos en la materia, es incrementar la oferta y así disminuir la carga que representa el costo del arrendamiento para el salario.*

05.- La protección de los derechos del arrendatario, es necesaria e irrenunciable como derecho social; igualmente importante la certidumbre y la promoción de

inversiones que incremente la oferta. Es decir, el balance y equilibrio entre ambos factores, es factor indispensable. La mejor protección para el inquilino, es incrementar la oferta y disminuir los costos y por lo tanto, la renta de alquileres.

06.- Se salvaguardan los derechos e intereses del inquilino: Seguridad, higiene y salud de las viviendas, derecho a sucesores, derechos sociales del arrendatario; no se trastocan las garantías del individuo.

07.- Se impiden prácticas en perjuicio de los arrendatarios como la suscripción de títulos de crédito en blanco, que son aceptados por los arrendatarios y avalados por el mismo fiador.

08.- La oferta abundante representa una mayor diversificación en las opciones abiertas al arrendatario y en el mediano y largo plazo, el abatimiento de los costos reales para beneficiar a los habitantes de la ciudad capital.

09.- No es una forma aislada, forma parte de una estrategia de política económica social; representa un paso más en el proceso que se ha iniciado en materia de descongelación de rentas, Ley de Condominios, Ley de Asentamientos Humanos, que merecieron la representación y el consenso de la Cámara de Diputados.

10.- La disponibilidad de viviendas en renta, higiénica, habitable y segura, a costo razonable y en condiciones jurídicas justas y equilibradas, es una necesidad insoslayable de la población, particularmente de la de más bajos ingresos, además de constituir una fuente legítima de ingresos para quienes deciden invertir en ella, producto de su esfuerzo y de su ahorro.

11.- Ahora el arrendatario tendrá la seguridad de contar con un contrato de arrendamiento por escrito, obligación a cargo del arrendador.

12.- Habrá libertad de definir contratos de arrendamiento por períodos menores de un año, protegiendo al inquilino contra la obligación de contraer compromisos no menores a un año onerosos contra su voluntad, lo que beneficiará a trabajadores migratorios temporales y ciudadanos que se ven obligados a permanecer temporadas cortas en el Distrito Federal.

13.- Con las reformas no se trata de favorecer a un sector de la sociedad, se trata de unir esfuerzos y recursos para orientar al ahorro de todos hacia la edificación de más viviendas, en beneficio de demandantes y oferentes.

14.- El arrendatario tendrá el derecho a rescindir el contrato en el caso de que el arrendador incumpla la obligación de mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad o por defecto de vicios ocultos en la construcción. De esta manera el arrendatario puede dar por terminado el contrato, sin que se tenga que pagar la renta por el tiempo total del contrato original o bien el arrendatario podrá exigir a cualquier autoridad competente que instruya al arrendador a efectuar las mejoras que requiera en términos de higiene, seguridad y habitabilidad.

15.- Queda claro que las reformas no afectan a los inquilinos que hoy en día viven en casas en renta, en sus derechos ya adquiridos. Los artículos transitorios ordenan que las nuevas disposiciones sólo serán aplicables a los contratos que se hagan con posterioridad al entrar en vigor de las reformas y este procedimiento no es aplicable a los juicios que se encuentren en trámite. Las reformas propuestas no tienen carácter retroactivo.”²²⁰

Si se toma en cuenta que existe un grave problema de vivienda que no ha podido ser solucionado y que existe un gran número de desalojos, 27.1 en promedio diario al año de 1993, con estas reformas provocarán un desalojo masivo que es de asegurarse supera en la actualidad la cantidad que hoy se viene realizando, dejando en completo estado de indefensión a la parte arrendataria, eso aún sin pensar que para

²²⁰ DIARIO DE DEBATES. Cámara de Diputados, México, Julio 12, 1993 p 3094

las fechas posteriores al 19 de octubre de 1988, los juzgados en materia de arrendamiento no se darán basto para atender el sin número de demandas que serán promovidas por los arrendadores con el fin único de obtener un mayor lucro de sus propiedades.

Por otra parte, en cuanto a procedimientos se simplifican los procesos inmobiliarios, ya que sólo queda un procedimiento. Simplifica el trámite al suprimir plazos, audiencias y evita las dos "chicanas" muy comunes, la de los testigos y la de los peritos.

La de los testigos, en cuanto al estancamiento del juicio al ofrecer testigos que se encuentren fuera de la localidad y respecto de los peritos, la erogación económica que representa para cuestiones que en muchos casos no se encuentren en la litis, que como quedo ahora resulta que si hay daños se sentencia a pagar los daños y en ese momento los peritos dicen cuál es el monto, pero no suspenden el procedimiento.

No obstante, aún en lo fundamental estas reformas proponen medidas para agilizar los procedimientos litigiosos en materia de arrendamiento, esta agilización definitivamente atenta contra los derechos de los inquilinos y los coloca en un estado de indefensión jurídica en beneficio del arrendador, contrariamente a lo que el artículo 2448 establece al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, dentro de una relación donde el arrendatario se encuentra en un estado de necesidad frente al arrendador.

Como fue comentado anteriormente, las reformas aprobadas al Código Civil, como al Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor, sin duda dan pauta para que se realicen mayor número de lanzamientos, lo que agudizará el problema de la vivienda, mientras no sea planteada una nueva solución al mismo, y que más aún en el Diario de Debates de septiembre 8 de 1993, que reformo los artículos transitorios del Decreto de julio de 1993, se rectifico la aplicación de estas reformas, para que a partir de 5 años posteriores, esto es, a partir del 19 de octubre de

1998, la vigencia de estas reformas incluirán todos aquellos contratos de arrendamiento para casas habitación que hayan sido celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

4.2. *Consecuencias Económicas.*

Las consecuencias económicas que representa para las viviendas en arrendamiento, tiene dos aspectos importantes que es conveniente señalarlos:

Por una parte representa el concepto de los inversionistas, donde puedan considerarse todos aquellos grupos de constructores, promotores financieros, propietarios, de quienes se busca que la vivienda creada y construida actualmente, se destine al arrendamiento, más sin embargo estos inversionistas no muestran ningún interés en esta materia, razón suficiente del problema que representa en tener mejores opciones de ganancias en el mercado financiero, que de aquellas cargas fiscales e inversiones elevadísimas para mantener un mercado de arrendamiento, razón por demás evidente que de los últimos 15 a 20 años no existen construcciones que atiendan esta demanda.

Por otra parte, representa el arrendatario que ante la insuficiente oferta de vivienda en arrendamiento, ha ocasionado no sólo la escasez de este bien, sino también la presión hacia el alza de los precios de alquiler donde baste señalar que hay cuartos de azotea donde el inquilino paga hasta \$ 500.00 (quinientos pesos M.N.) mensuales.

En otro sentido, es de considerar que mientras los incrementos de los salarios mínimos han sido en porcentajes cada vez menores, el incremento de las rentas no ha conservado el mismo orden, toda vez que por su falta de oferta inmobiliaria, han provocado muchos abusos de los propietarios que sin duda estas reformas favorecen a

mantener una presión constante hacia el inquilino por la facilidad que se establece para su desocupación.

Estas reformas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento, lejos de proteger al sector inquilinario, lo han conducido a un estado de inseguridad jurídica y a la cancelación de oportunidades de acceder al autofinanciamiento de viviendas dignas y decorosas como lo establece el párrafo quinto del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al establecer que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”,²²¹ tanto por los precios elevados de renta, como por las garantías que exigen las sociedades de crédito para el otorgamiento de préstamos en estos rubros.

La falta de oferta de vivienda, los vicios ancestrales y seculares del sector inquilinario, los abusos de los arrendadores y la usura bancaria, han dejado como producto el que no se dinamice esta importante actividad y que se observen cuadros de marginación social inadmisibles en un régimen de derecho y así se da el caso de aglomeraciones de familias enteras en tugurios, vecindades malolientes e insalubres y en cuartos de azotea, así como en pequeñas casas de cartón y lámina, en las ciudades marginadas de las grandes metrópolis.

También es de señalar, la conveniencia de frenar el alza desmedida del precio de los alquileres, ya sea mediante la existencia de un Organismo de Gobierno del Distrito Federal, para supervisar los contratos de arrendamiento, pues a partir de la crisis sufrida y de la actual, el alza de los alquileres se ha producido, se ha aumentado en forma permanente y en porcentajes superiores al alza de la inflación, sin que exista ninguna restricción administrativa y jurídica al respecto.

²²¹ CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 117a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

No es una excesiva reglamentación como se va a resolver el problema, en buena parte, el problema de la vivienda en México es un problema económico, la falta de pago por parte de los inquilinos, por no percibir ingresos suficientes para cubrir adecuadamente ni ésta ni ninguna otra de sus necesidades.

Resulta por demás absurdo el que las razones en que concluyen los legisladores para determinar la aplicación de las reformas establecidas hagan repetidamente la mención que estas reformas impulsarán el desarrollo económico en la construcción de mayor número de viviendas que destinarán al arrendamiento ya que estas reformas darán garantías suficientes a los propietarios y constructores para que destinen dichas propiedades a ese fin. Dicha fundamentación y absurda creencia de que en forma inmediata acudirán los propietarios y constructores a destinar en arrendamiento sus bienes, representa con mayor cuidado el que los ya existentes no cambien su destino afectando con ello la economía de los arrendatarios, porque la experiencia demostrada por muchos años del conflicto que ha representado el contrato de arrendamiento no hará cambiar de opinión a propietarios y constructores con ese tipo de razonamientos cuando la práctica ha seguido demostrando otra cosa y sólo con hechos y respuestas claras a estos conflictos la materia de arrendamiento pueda nuevamente activarse en el mercado de la construcción.

En el apartado de conclusiones haré mención de propuestas que en materia económica pudiera ser benéfica para las partes contratantes, dejando por el momento las anotaciones expresadas.

4.3. Consecuencias Sociales.

Es indudable que la reforma a las leyes en materia de arrendamiento, ha tenido como principal propósito, la reactivación de la inversión para vivienda en arrendamiento

a través de una normatividad que conduzca al equilibrio y justo balance de las relaciones entre arrendatarios y arrendadores con estricto respeto a sus derechos y obligaciones.

Dentro del aspecto general ha adquirido importancia la vivienda en arrendamiento, que durante los últimos años, ha perdido alarmantemente su papel como alternativa para acceder a una vivienda como consecuencia de diferentes causas ya que en razón de porcentajes expresados en la Cámara de Diputados se estableció que para 1980 este tipo de vivienda representaba el 41% del total, en 1990 el 25.6% y para 1996 el 20%, lo cual muestra una drástica disminución en su oferta, provocando un alza inequívoca del monto de las rentas, que en ocasiones resulta intolerable.

El problema no es sólo crear las condiciones necesarias y suficientes para ampliar el acceso a la vivienda propia, sino también la creación de vivienda en arrendamiento con el propósito de salvar la demanda cada vez más creciente de esta modalidad en todo el país y en especial en las grandes concentraciones humanas y con mayor acentuación en el Distrito Federal, donde se observa una considerable disminución de la oferta de esta necesidad, **es de comentarse que en una ciudad como la nuestra, en donde la pirámide poblacional nos indica que más del 50% de los que aquí vivimos, tiene menos de 24 años, significa que en los próximos 10 a 15 años vamos a tener una amplísima demanda de vivienda en esta ciudad que deberá atenderse, por lo que los legisladores deban buscar opciones que permitan dar otros caminos reales a este problema y no como pretenden se siga aplicando las reformas a la materia de arrendamiento inmobiliario emitidas a partir de julio de 1993, ya que sólo va ocasionar el agravamiento del problema, así como también fomentará el establecimiento de los asentamientos irregulares, ya que el crecimiento de la población y la emigración que se realiza de las zonas rurales, donde las posibilidades de desarrollo son escasas hacia la ciudad, ocasionan a las grandes metrópolis, un problema de rezago en la vivienda de grandes dimensiones.**

De no legislar a tiempo y no adecuar la normatividad al respecto a estas reformas, tanto en su carácter sustantivo como adjetivo, propiciará consecuencias negativas en materia de vivienda en arrendamiento, contrariamente a la idea planteada por el Ejecutivo que considera incentivar en especial a la iniciativa privada para la construcción de viviendas en arrendamiento, limitando las oportunidades para la creciente demanda, inhibiendo las inversiones para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientará hacia la construcción de substitutos como condominios, la conversión de las viviendas al régimen condominial y ciertamente se ocasionará incrementos en las rentas.

Si como el mismo espíritu de la ley representa su importancia en su aspecto social, la cuestión es buscar el consenso entre darle sus derechos al arrendador y defender los derechos del arrendatario frente a un grave y grande problema social.

Es indudable que en los últimos años ha existido un esfuerzo importante en esta materia con la participación de organismos como el Infonavit, Fonhapo, Fividesu, Ficarpo, Fovissste, con relación a trabajos en el país y en la capital de la República, en las tareas importantes de carácter habitacional.

Al respecto se han sumado los Gobiernos de las entidades federativas, la Banca Comercial y las instituciones de Banca de Desarrollo, que en suma representan el acceso a la vivienda propia, ya sea en razón de un interés social o comercial, más sin embargo, no se ha dado la atención a la materia de arrendamiento que seguramente influyen razones de inversión de capitales, administración en su manejo, elevadas cargas fiscales y del que deba incluirse una maia legislación en este aspecto.

Es importante considerar entre otros las consecuencias sociales de los arrendatarios que al verse notificados para la desocupación, se presente una angustia familiar, a buscar afanosamente para salir de su entorno, de su medio hábitat, escuelas, trabajo, etcétera. Nada más por la voluntad de 15 días, del que debiera haberse dejado

por lo menos dos meses como anteriormente señalaba la legislación el aviso de terminación.

Otra circunstancia para evitar también esa relación perversa en el otro extremo, si un contrato de arrendamiento se celebra a un plazo razonable no mayor de 3 años, por única vez, el derecho de prórroga, de tácita reconducción, por lo menos de seis meses, ya que si lleva tres años ahí metido, con inversiones en el inmueble o mejoras o adaptaciones o reparaciones, es de considerar de por lo menos una prórroga, una tácita reconducción por lo menos de seis meses, más sin embargo el Decreto de reformas establece tajantemente el de 15 días para su desocupación.

La gravedad social que esto sigue generando en la falta de espacios para ser ocupados en arrendamiento, representan el riesgo de invasión de predios por parte de grupos que cada vez más frecuentes invaden la ciudad de México, en busca de un espacio que habitar y de la creación de pandillerismo en lugares considerados como ciudades perdidas que por el gran número de habitantes y la falta de planeación estructural a dichas zonas, han creado el detrimento de ellos mismos y en perjuicio general de quienes habitamos esta ciudad.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Los procesos legislativos que ha venido atravesando el contrato de arrendamiento, han dejado una marcada tendencia o inclinación a favor de una de las partes contratantes, por un lado la existencia de la legislación extremista del año 1985, que fue muy marcada la salvaguarda de intereses del arrendatario, situación que presentó severas críticas por parte de propietarios, constructores e inversionistas de bienes inmuebles que destinaban al arrendamiento y una enorme retractación en destinar o construir nuevos inmuebles para este fin, lo que provocó la decadencia de inmuebles destinados al arrendamiento y de aquellos existentes su elevado costo de arrendamiento representó una condición para su otorgamiento en este tipo de contrato, y aún respecto de otros, buscaron liberarse de esta problemática que se presenta al término de todo contrato de arrendamiento donde los inquilinos no desean desocupar el inmueble y la consecuencia de esto repercutió en constantes demandas para la prórroga de contratos, por lo que la venta de dichos inmuebles soluciona o aminora la pesada carga que representa en comparación a contender un litigio durante largo tiempo.

Por otra parte la legislación del año 1993, aunque su aplicación hasta el momento es parcial, la inclinación de estas normas se da en favor de los arrendadores, quienes representan la fuerza económica y mayoritaria en la contienda litigiosa, dejando estas reformas en completo y deliberado abandono a la parte arrendataria, quienes en el mayor de los casos deberán sujetarse a la libre voluntad de los arrendadores en varios aspectos como fue mencionado en los capítulos de este trabajo, lo que provocarán mayor carga de trabajo a los Tribunales en materia de arrendamiento inmobiliario a partir del 19 de octubre del año 1998, toda vez que estas reformas no consideraron o retuvieron su aplicación a cierto tipo de contratos, y para otros por su reciente creación se han venido aplicando estas nuevas disposiciones a partir del 19 de octubre de 1993.

En la práctica el problema fundamental radica no solo el poder contar con una legislación adecuada para este tipo de contratos donde las ventajas o privilegios sean impartidas en forma equitativa para las partes que intervienen, sino de impulsar y promover la creación y construcción de nuevas viviendas destinadas al arrendamiento de casa habitación, como una necesidad que la población en especial de esta gran urbe requiere, que por las circunstancias y razones que el país atraviesa resulta inalcanzable para el grueso de la población la adquisición en propiedad, en el que día a día vemos las gestiones que realizan diversos grupos exigiendo por parte del Gobierno la dotación de tierras para la construcción de viviendas privadas y en su caso la entrega de viviendas construidas, o de otros aquellos que exigen diversos tipos de financiamientos que puedan estar a su alcance para la obtención en propiedad de dichos bienes.

Estas reformas efectuadas a nuestra legislación en materia de arrendamiento inmobiliario vigentes a partir del año 1993, no salen de los principios buscados por propietarios, inversionistas o constructores en los fines y destinos en que pueda celebrarse todo contrato de arrendamiento, pero si deja en completo abandono y desatención a todos aquellos arrendatarios que han cumplido debidamente con sus obligaciones en el contrato celebrado y de aquellos que su necesidad no les deja más que la de sujetarse a la voluntad de los arrendadores, ubicándolos en un lugar equivalente al de aquellos que por circunstancias diversas no han llevado un debido cumplimiento desde su contratación, situación que deba ser atendida en forma inmediata a fin de evitar por una parte los posibles abusos creados por los arrendadores cuando requieran de los inmuebles para otros fines o para otros inquilinos o que por simple necesidad o capricho ya no tengan el deseo de darlo en arrendamiento a los que habitan dicho inmueble y que por la otra llegada la fecha del 19 de octubre de 1998, será requerida la intervención de la autoridad judicial en gran medida, por el mayor número de demandas que serán instauradas en contra de las personas respecto de aquellos contratos que no ha sido aplicable la legislación de julio del año 1993, y mucho más de aquellos que actualmente se encuentran en procesos judiciales con la aplicación de leyes anteriores a julio de 1993.

Para estas reformas no hubo una razón lógica ni un estudio previo que determinara su aplicación, incluso, como fue comentado en este trabajo, los legisladores lograron un récord en su discusión y aprobación para que fuera promulgada, ya que el Ejecutivo de ese entonces se impuso a cualquier voluntad contraria expresada en la Cámara de Diputados, de lo cual considero un absurdo las bases y fundamentos por las que se realizaron las reformas al Código Civil, de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor.

SEGUNDA.- Otra de las fallas que conjuntamente ha representado el problema del arrendamiento en esta ciudad capital, y que realmente ha sido olvidada por todas las disposiciones sean del índole legal, administrativa y fiscal primordialmente, que hasta la fecha se han generado, es sin duda el de su promoción, impulso, apoyo y desarrollo para incentivar la creación y construcción de bienes que satisfagan esta necesidad de habitación para el grueso de la población, ya que como fue comentado, por una parte el contrato de arrendamiento no representa un verdadero punto de interés que puedan destinar las personas que requieren mejores ventajas en la inversión de su dinero, por encontrarse este mercado lleno de problemáticas que fueron generadas en mayor grado a partir del año 1985. Por otra parte, el alto costo que representa el mantenimiento de dichos inmuebles, incluyéndose dentro de este concepto los pagos de construcción, remodelación, predial, agua, impuesto sobre la renta, revaloración del inmueble que por concepto de arrendamiento el Departamento del Distrito Federal les impone a los propietarios a fin de que su contribución sea más elevada por la aparente ganancia que reciben respecto de ese inmueble en los contratos de arrendamiento, I.V.A., sin dejar olvidado por otra parte el riesgo del propietario en hacer las reparaciones necesarias una vez que haya sido desocupado el inmueble por el último inquilino.

Estos últimos señalamientos son una parte de lo que representa al propietario de inmuebles correr los riesgos en los contratos de arrendamiento, adicional lo que en si mismo representa dicho contrato cuando para su desocupación es necesario proceder vía judicial, más sin embargo nuestros legisladores han hecho caso omiso a todas estas

necesidades de los propietarios dejando simplemente ciertos beneficios a su favor en la norma legislativa que por razones obvias es rechazado y criticado por parte de los grupos de población que tienen y se encuentran en esta necesidad de celebrar los contratos de arrendamiento.

TERCERA.- Resulta absurda la posición del Legislador y sobre todo la del Ejecutivo Federal, en querer establecer que en forma inmediata la aplicación y reforma de las leyes en materia de arrendamiento, existirá una reactivación y crecimiento inmediato por parte de propietarios, constructores e inversionistas en destinar los inmuebles al arrendamiento, cuando casi desde la congelación de rentas de los años cuarentas, hasta estas reformas y lo que debemos esperar al 19 de octubre de 1998, ha existido la problemática de la desocupación de inmuebles al termino de los contratos de arrendamiento, seguido en su mayoría de un procedimiento judicial molesto, tardado, costoso y que las condiciones del inmueble cuando es desocupado se encuentra en pésimas condiciones, requiriendo de grandes reparaciones.

Ante tales circunstancias, resulta por demás lógico que el sector privado, constructor e inversionista, se mantenga como espectador hasta en tanto, existan verdaderas garantías que faciliten los procedimientos y aseguren sus patrimonios para que sean destinados sus bienes al sector del arrendamiento, además deban establecerse otros beneficios y atractivos que el gobierno deba otorgar, como haré mención más adelante.

CUARTA.- Las reformas necesarias al apartado de arrendamiento de inmuebles debe ser enfocado en un campo neutral, donde las partes se encuentren plenamente garantizadas por la norma legislativa en la celebración del contrato de arrendamiento, creándose una serie de modificaciones y alternativas para las partes, en una mínima referencia a fin de mantener cierto control en el acuerdo de voluntades dictado por las partes, esta normatividad del contrato de arrendamiento podría darse desde mi punto de vista bajo bases más equilibradas.

QUINTA.- Es de mi visión considerar la participación del Departamento del Distrito Federal (hoy Gobierno del Distrito Federal), exclusivamente en la fijación de un valor catastral, específico para el concepto de arrendamiento y del que dichos valores no alteren las contribuciones que regularmente deban ser declaradas y pagadas como propiedades de uso particular sin ser consideradas las de aquellas que se deriven por la celebración de los contratos de arrendamiento, manteniendo en todo momento un impuesto predial fijado para los inmuebles en el concepto al uso que se encuentren destinados, es decir, habitacional, comercial, baldío, industrial, servicios, etc., y obviamente clasificándolos en cuanto a la zona de ubicación.

Estos valores catastrales no deban ser considerados como una revaloración de los inmuebles, sino exclusivamente su tratamiento sea determinado cuando el particular así lo haya solicitado, para fijar el valor real que represente la propiedad que se considera dar en arrendamiento y sujetándolo como consecuencia a que sea declarado ante la Tesorería del Distrito Federal, cuando el inmueble se pretenda dar bajo este tipo de contrato.

Los beneficios que considero pueda obtener el Departamento del Distrito Federal (hoy Gobierno del Distrito Federal), con la valorización y registro de los posibles contratos de arrendamientos, pueda ser representado en el cobro de un porcentaje mínimo o de una cuota fija sobre ciertas cantidades del cobro de las rentas dejando libre de cualquier otro pago, sobre todo al arrendador, de aquellos otros impuestos que tiene obligación de enterar, entre otros se encuentran los actuales al Impuesto Sobre la Renta, ya sea como persona física o sociedad mercantil, los cuales sufren un valor de actualización y ajuste que incrementa el cargo del impuesto a declarar cuando estos se destinan al arrendamiento, más aún del procedimiento en que actualmente se encuentra el pago que deba efectuarse a la Tesorería del Distrito Federal cuando se da en conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento y que resulta pagar dos, tres y hasta cuatro veces más la contribución normal que se tenga sin considerar un contrato de esta naturaleza.

Por otra parte, se puede generar una motivación o apoyo de construcciones o de las ya existentes se destinen al arrendamiento dándoles privilegios de ser deducibles de impuestos las inversiones que se generen en este campo por parte de las autoridades como Secretaria de Hacienda y Crédito Público y del mismo Departamento del Distrito Federal, considerando que la necesidad imperante en este momento en la Ciudad de México es el de tener un lugar donde habitar, así como el establecimiento de giros comerciales de los que día con día han venido a menos ante los altos costos que representan los importes de renta sobre dichos bienes y por otra parte la competencia desleal de vendedores ambulantes.

La idea fundamental de esta participación por parte del Gobierno radica en la de promover, mejorar, ampliar, reconstruir y considerar una verdadera fuente de riqueza al arrendamiento inmobiliario, del que por una parte sus consecuencias jurídicas, económicas y sociales en la actualidad, ha desanimado su inversión, siendo un factor fundamental en el desarrollo del país ya que dentro de otros muchos aspectos las necesidades de la población es ubicarse en un lugar donde vivir, para que en consecuencia pueda realizar libremente las actividades que mejor convenga a sus intereses y en beneficio del crecimiento nacional y que por otra parte los inversionistas, propietarios y constructores tomen en este campo un verdadero punto de interés en participar de su riqueza con los núcleos de población que le rodea, sin que esta actividad deba poner en riesgo su patrimonio.

SIXTA.- Ya dentro del contrato de arrendamiento deban sujetarse las partes a ciertas libertades y limitaciones, refiriéndome en especial en este apartado a la parte arrendadora, dentro de las cuales menciono las siguientes:

- A) Sujetar como obligación mínima y obligatoria la vigencia del contrato de arrendamiento a 18 meses, determinándose ser voluntario para el arrendatario.
- B) Para el caso de prórroga o renovación a este contrato, otorgarlo como obligatorio hasta por un período mínimo de 12 meses y máximo según el acuerdo de voluntades.

C) Con posterioridad a los tiempos señalados en los incisos anteriores para la duración del contrato de arrendamiento, sea facultad única y exclusiva del arrendador el querer continuar por algún período menor, igual o mayor a los antes señalados, inclusive el manifestar la expresa voluntad de ya no continuar con dicho contrato para lo cual deba obligarse en otorgar un plazo de 3 meses exclusivamente para que el inquilino deba buscar y encontrar un lugar donde ubique su nuevo domicilio.

D) Tener una limitación en el incremento de las rentas del que puedan darse inclusive no al termino del contrato o al de su prórroga, sino en periodos comprendidos cada 6, 9 ó 12 meses, ajustándose hasta un máximo en cada vez a los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, que son emitidos por el Banco de México en forma mensual, como referencia para ajustar los nuevo valores de renta.

E) Otorgar el derecho de preferencia hacia el arrendatario actual, para los casos en que una vez vencido el plazo y otorgadas las prórrogas quiera establecer nuevas condiciones de arrendamiento que de a conocer al público en general respecto del bien, haciéndole saber por escrito al arrendatario las nuevas condiciones, las cuales si varían en más de un 30 por ciento a las que tenga vigentes, deberá ser respaldado dicho aviso con la responsiva de un perito en la materia que designe el Departamento del Distrito Federal, donde se manifieste la justificación de esas nuevas condiciones, bajo pena en caso de engaño de ser sujeto al pago de daños y perjuicios en favor del inquilino.

F) El término señalado para el caso de venta del inmueble arrendado y del derecho de preferencia señalado en la ley, deba ajustarse al de 60 días por lo menos, razón que resulta por demás difícil para el arrendatario el tener que comprometerse en un tiempo de 15 días como actualmente se menciona y que por razones obvias en su liquidez económica y la obtención de recursos, resulta en el mayor de los casos imposible cumplir con esta circunstancia.

G) Contar verdaderamente por parte del Gobierno, Tribunales y Autoridades competentes con el apoyo necesario pronto y expedito para la recuperación de los

bienes otorgados en arrendamiento una vez que se hayan cumplido la vigencia y prorrogas señaladas como obligatorias cuando el inquilino se niegue a desocupar la localidad.

SEPTIMA.- Por los que se refiere a la parte arrendataria, también deba cumplir con una serie de requerimientos dentro de los cuales podría señalar:

A) La obligación de conservar el inmueble en perfectas condiciones de uso durante la vigencia del contrato y devolverlo al término del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, *excepto de aquellos casos en que por uso normal o transcurso del tiempo hayan desmejorado o se hayan perdido en perjuicio del arrendador, llegando a ser considerado incluso como delito las acciones de los daños y perjuicios que se ocasionen al inmueble arrendado, ya que el mismo deberá ser inventariado al momento de su recepción que da inicio al contrato de arrendamiento.*

B) Sin mayor trámite y sin fundamento legal en que pueda recurrir, deberá desocupar la propiedad tomada en arrendamiento cuando se hayan cumplido la vigencia y las prórrogas que le fueron otorgadas, cuando a voluntad del arrendador le sea exigida su devolución.

C) *Incurrir incluso en delito penal, para el caso de que el uso del inmueble sea diferente al señalado en el contrato de arrendamiento, incluso del uso y abuso que se le haya dado a dicho bien en contravención a lo pactado en el contrato.*

D) Por lo que se refiere en términos generales al procedimiento que deberá llevarse a cabo para los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, mismos que fueron reformado también en el año de 1993, su radicación, tramitación y solución que comprende en términos generales dicha gestión, es acertado, ya que se busca como resultado de ello, tener un procedimiento ágil, pronto y expedito, en el que las partes sean congruentes en las peticiones requeridas a la autoridad y esta cuenta desde el

inicio del mismo procedimiento, con los elementos suficientes que le permitan abreviar en razón de tiempo la solución a dichos litigios.

OCTAVA.- La existencia de organismos destinados para la atención de dotación de bienes inmuebles, en la actualidad no cumplen con los fines para los cuales fueron creados, por lo que deba ajustarse una alternativa de solución en la demanda de viviendas, participando en forma directa en la celebración de contratos de arrendamientos respecto de los inmuebles que sean destinados a propiedad privada, modificando con esto varios factores que en la actualidad representan perjuicio para dichos organismos como lo señalo en los siguientes apartados.

A) La transmisión de propiedad de los inmuebles creados por dichos organismos, generalmente constituyen y han representado en últimas fechas un interés político, ya que su entrega y asignación ha dependido en la mayoría de los casos para el apoyo de ciertos partidos políticos y de sus representantes para la obtención de cargos públicos y que como recompensa o pago por dichos apoyos les hacen dotación y entrega con un financiamiento de risa, y que en algunos casos dichos inmuebles no se encuentran aún terminados o en otros inmediatamente a su ocupación surgen verdaderos problemas por la construcción realizada.

Esta dotación y entrega de inmuebles representa como problema desde mi punto de vista, no el de la entrega misma a estos ciertos grupos de personas que cumplieron con dichos requisitos para su obtención, sino el de que los inmuebles en si, son dejados al abandono por parte de estos organismos creándose al poco tiempo verdaderos conflictos donde sus habitantes no se preocupan por darles un mantenimiento adecuado o hacerle inclusive mejoras sino por el contrario se da la creación de zonas o unidades habitacionales conflictivas en todos los aspectos que por señalar entre otras las colonias Tepito, Vicente Guerrero, Ejercito de Oriente, Doctores, donde su urbanización es mala, la distribución interior muy pequeña, los servicios públicos deficientes, vigilancia nula, su aspecto estructural y espacios recreativos es pésimo por mencionar algunos aspectos.

De lo anterior podré agregar que la inversión realizada para la construcción de dichas unidades habitacionales representó un gasto del gobierno que en su totalidad no fue recuperado al transmitirse dichas propiedades y que su gasto de administración y mantenimiento ha representado, una aportación de toda la población que habita esta ciudad.

La solución que pudo haberse efectuado y que considero pueda realizarse en el futuro es el que para las nuevas colonias o unidades habitacionales se otorguen en arrendamiento todos los inmuebles, donde la función que planteo para estos organismos sea más directa en la vigilancia, control y abastecimiento de bienes inmuebles destinados a la habitación financiándose en forma autónoma con el cobro de rentas que deban generar dichas viviendas y que si llevando una administración adecuada respecto de dichos bienes no hubiera necesidad de financiar por parte del gobierno la construcción de nuevas unidades habitacionales destinadas a la habitación.

B) Otra modalidad que pudiera ser benéfica y pueda ser bien aprovechada en beneficio de la población, resultaría el financiamiento y construcción de vivienda por parte de los promotores de vivienda, instituciones de crédito, sociedades financieras, organismos o sociedades dedicados a la construcción, así como del público en general, que se destinen específicamente al arrendamiento, donde el Gobierno Federal otorgue concesiones y privilegios hacendarios que dentro de otros fueron comentados con anterioridad, a fin de que los espacios que aún se encuentren vacíos de propiedad particular dentro de la ciudad sean debidamente aprovechados en la construcción para este destino de vivienda.

Respecto de este apartado y de los comentarios expresados en el desarrollo de este trabajo, mientras el Ejecutivo, Legisladores, Gobierno y aquellas autoridades que directa e indirectamente tengan relación con la inversión, construcción, modificación o destino de inmuebles para arrendamiento no otorguen las facilidades requeridas por los particulares, la construcción y destino de inmuebles aportados en general por la

iniciativa privada, seguirán siendo para su venta al público y nunca para ser destinados al arrendamiento por la complejidad existente en el área legislativa que ha seguido presentando deficiencias las reformas y adiciones efectuadas a los apartados de arrendamiento de inmuebles de uso habitacional.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- **BAÑUELOS-SANCHEZ, Froylan**, Derecho Notarial, 3a. Edición, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1984.
- 2.- **BAZARTE-CERDAN, Willebando**, Colecciones de Leyes Mexicanas, Leyes Sobre Arrendamiento para el D.F., Ediciones Botas, México, 1965.
- 3.- **BEJARANO-SANCHEZ, Manuel**, Obligaciones Civiles, 3a. Edición, Editorial Harla S.A. DE C.V., México, 1997.
- 4.- **BORJA-SORIANO, Manuel**, Teoría General de las Obligaciones, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989.
- 5.- **DE-LA-CUEVA, Mario**, El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo, 8a. Edición, Tomo I, Editorial Porrúa S.A., México, 1982.
- 6.- **DE-PINA-VARA, Rafael**, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa S.A., México, 1979.

- 7.- **DE-PINA-VARA, Rafael**, Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular) Volumen IV, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1986.
- 8.- **DE-PINA-VILLEGAS, Rafael**, Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia, Editorial Porrúa S.A., México, 1987.
- 9.- **DOMINGUEZ-DEL-RIO, Alfredo**, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, Editorial Porrúa S.A., México, 1976.
- 10.- **GALINDO-GARFIAS, Ignacio**, Estudios de Derecho Civil, 2a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994.
- 11.- **GARCIA-MAYNEZ, Eduardo**, Introducción al Estudio del Derecho, 31a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1980.
- 12.- **GUTIERREZ-Y-GONZALEZ, Ernesto**, Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, Editorial Cajica S.A., Puebla, Pue., México, 1967.
- 13.- **IGLESIAS, Juan**, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 4a. reimpresión de la 9a. Edición, Editorial Ariel S.A., Barcelona, 1987.
- 14.- **KASER, Max**, Derecho Romano Privado, Versión directa de la 5a. Edición Alemana por José Santa Cruz Teijeiro, 2a. Edición, Instituto Editorial Reus S.A., Madrid, 1982.

- 15.- **LEON-TOVAR, Soyla H.**, El Arrendamiento Financiero (LEASING) en el Derecho Mexicano, Una opción para el desarrollo, 1a. Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., México, 1989.
- 16.- **MAZEAUD, Henri, MAZEAUD, Jean y MAZEAUD León**, Lecciones de Derecho Civil, Volumen IV, Cuarta Parte, Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, Buenos Aires, 1965.
- 17.- **ORTIZ-URQUIDI, Raúl**, Derecho Civil, Parte General, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1986.
- 18.- **PEREZ-FERNANDEZ-DEL-CASTILLO, Bernardo**, Contratos Civiles, 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1995.
- 19.- **PUIG-BRUTAU, José**, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo II, Volumen II, Contratos en Particular, Enriquecimiento Injusto, Responsabilidad Civil, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1956.
- 20.- **RAMIREZ-VALENZUELA, Alejandro**, Elementos de Derecho Civil, 5a. Reimpresión, Editorial Limusa S.A. de C.V., México, 1992.
- 21.- **RIPERT, Georges y BOULANGER, Jean**, Tratado de Derecho Civil Según el Tratado de Planiol, Tomo VIII, Contratos Civiles, Editorial La Ley S.A., Buenos Aires, 1965.
- 22.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Compendio de Derecho Civil Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa S.A., México, 1976.
- 23.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Compendio de Derecho Civil Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1979.
- 24.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1981.
- 25.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Teoría General de las Obligaciones, Compendio de Derecho Civil, Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1990.
- 26.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Compendio de Derecho Civil I, Introducción, Personas y Familia, 25a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1993.
- 27.- **ROJINA-VILLEGAS, Rafael**, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto Contratos Vol. I, 6a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994.
- 28.- **SANCHEZ-MEDAL, Ramón**, De los Contratos, 11a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1991.

- 29.- **SANCHEZ-MEDAL, Ramón**, De los Contratos Civiles, 13a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994.
 - 30.- **SOTO-PEREZ, Ricardo**, Nociones de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Esfinge S.A., México, 1975.
 - 31.- **TREVIÑO-GARCIA, Ricardo**, Contratos Civiles y sus Generalidades, 4a. Edición, Editorial Font S.A., México, 1982.
 - 32.- **VILLORO-TORANZO, Miguel**, Introducción al Estudio del Derecho, 1ª. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1966.
 - 33.- **ZAMORA-Y-VALENCIA, Miguel Ángel**, Contratos Civiles, 5a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1994.
 - 34.- **DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO**, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1989.
 - 35.- **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO PLANETA**, 2a. Edición, Tomo 7o., Editorial Planeta S.A., Barcelona, España, 1985.
-

LEYES Y CODIGOS

- 1.- **CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL**, Editorial Sista S.A. de C.V., México, Octubre de 1996.
- 2.- **CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL**, Editorial Porrúa S.A., México, 1993.
- 3.- **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, 2a. Edición, Ediciones Delma S.A., México, 1996.
- 4.- **CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**, 13a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.
- 5.- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, 117a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.

- 6.- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, Publicaciones Ferrera, México, 1942.
- 7.- **CÓDIGO DE COMERCIO y Leyes Complementarias**, 65a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1997.
- 8.- **CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Breviario Fiscal**, 18a. Edición, Editorial Themis S.A. de C.V., México, 1996.
- 9.- **LEY MONETARIA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Conexas**, 16a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.
- 10.- **LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO**, Legislación de Banca, Crédito y Actividades Conexas, 16a. Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1997.
- 11.- **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**, Publicado en el Diario Oficial de la Federación, 7 de Febrero de 1996.
- 12.- **LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**, Sexta Edición, Ediciones Delma S.A. de C.V., México, 1996.

DIARIOS OFICIALES

- 1.- 30 DE DICIEMBRE DE 1948.
- 2.- 31 DE ENERO DE 1982, Decreto del 28 de diciembre de 1981.
- 3.- 30 DE DICIEMBRE DE 1992.
- 4.- 21 DE JULIO DE 1993.
- 5.- 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.
- 6.- 03 DE FEBRERO DE 1997.
- 7.- DIARIO DE DEBATES, Cámara de Diputados, México, Julio 8, 1993

- 8.- DIARIO DE DEBATES, Cámara de Diputados, México, Julio 10, 1993.
- 9.- DIARIO DE DEBATES, Cámara de Diputados, México, Julio 12, 1993.
- 10.- REVISTA ESPECIALIZADA JUICIO No. 2, Real Juárez Carro Editorial S.A. de C.V., México, 1989.