



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Derecho

ANALISIS JURIDICO RESPECTO DEL
DECRETO DE FECHA 14 JULIO DE 1993,
QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA
DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA
DE ARRENDAMIENTO CIVIL

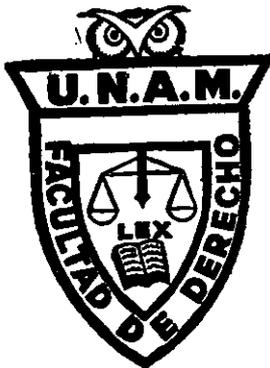
T E S I S

Que para obtener el título de

LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

ARTURO RODOLFO TAVERA SANCHEZ



México, D. F.

2000

276631



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Ciudad de México, 18 de enero del 2000.

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR DE LA ADMINISTRACION
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.

PRESENTE

El pasante de derecho ARTURO RODOLFO TAVERA SANCHEZ, inscrito en el Seminario de Derecho Civil a mi cargo, ha elaborado su Tesis Profesional intitulada, "ANALISIS JURIDICO RESPECTO DEL DECRETO DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993, QUE REFORMA, ADICIONA, Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO CIVIL", bajo el asesoramiento del maestro Licenciado Roberto Reyes Velázquez, para obtener el título de Licenciado en Derecho; por lo que con apoyo en los artículos 10 fracción VIII, y demás relativos aplicables del Reglamento de exámenes profesionales, suplico a Usted ordenar la realización de los trámites tendientes a la celebración del examen profesional de la persona de referencia.

Así mismo, el interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes a aquel en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedido por circunstancias graves, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad.

ATENTAMENTE



DR. IVAN LAGUNES PEREZ
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

DR. IVAN LAGUNES PÉREZ.
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNAM.
P R E S E N T E :

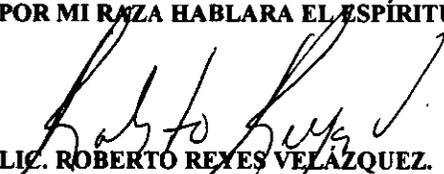
Distinguido Sr. Director:

ROBERTO REYES VELÁZQUEZ, en mi carácter de director de la tesis intitulada "ANÁLISIS JURIDICO RESPECTO DEL DECRETO DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993, QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO CIVIL", elaborada por el alumno **ARTURO RODOLFO TAVERA SANCHEZ**, con número de cuenta 8503164-3 y que para obtener el título de Licenciado en Derecho, me permito solicitarle lo siguiente:

Que de no haber inconveniente alguno por parte de Usted, se autorice a mi dirigido a imprimir la referida monografía para que sea presentada ante el Honorable Jurado que designe la Facultad de Derecho en su examen recepcional.

Agradeciendo la atención que se sirva presentar a la presente y anticipando las gracias por la atención a la misma, como siempre me es grato enviarle un cordial saludo y reiterarle las seguridades de mi más alta y distinguida consideración.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"


LIC. ROBERTO REYES VELÁZQUEZ.

Ciudad de México, a los tres días del mes de enero del 2000.

A mi Padre, Don Arturo Tavera Moreno,
por inculcarme el amor y la lucha por
alcanzar nuestros ideales. El presente trabajo
representa el esfuerzo de los dos para lograr
el objetivo.

A mi madre, Sra. Rosa Ma. Sánchez
Dominguez, por darme la vida, y por tener la
confianza en que este trabajo se concluiría
algún día. Madre, este es el resultado de tu
esfuerzo, gracias por tu apoyo y
comprensión.

A mis hermanos, Luis y Rosy, por su
amistad, y por los momentos de felicidad que
hemos compartido con nuestros padre.
Gracias por la ayuda para la impresión de
este documento.

A mi esposa, Ma. Alejandra, con todo mi amor, por su paciencia, y palabras de aliento que fueron pronunciadas en cada momento oportuno para la elaboración y conclusión de este trabajo.

A mi hija, Brenda Alejandra, quien al ser concebida resultó ser la fuente de inspiración que me motivo e impulso a continuar esta tesis, y que al nacer fue determinante para concluiría.

A toda mi familia, que de una u otra forma, contribuyeron en su momento a mi formación.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, y a su Facultad de Derecho, por permitirme ser parte de ellas.

A los Sres. Licenciados, maestros, y amigos:
Don Arturo F. Zaldivar Lelo de Larrea
Don Antonio Aramburu Mejia
Don Jaime Dávila del Callejo (+)

En especial al Lic. Roberto Reyes Velázquez, y al Dr. Iván Lagunes Pérez , quienes con sus comentarios pertinentes lograron enriquecer el presente trabajo.

A mis amigo, ellos saben quienes son.

A todos aquellos que en forma pasajera o constante, contribuyeron a la realización de esta tesis, ellos saben que yacerán en mis pensamientos sus consejos.

CONTENIDO

Introducción

I.- Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento.....	1
I.A.- <i>El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano.....</i>	2
I.B.- <i>El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Francés.....</i>	11
I.C.- <i>El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Español.....</i>	19
I.D.- <i>Evolución Histórica en México en la Regulación del Contrato de Arrendamiento.....</i>	24
I.D.1.- <i>El Contrato de Arrendamiento en la Epoca Precolonial en el Derecho Mexicano.....</i>	24
I.D.2.- <i>El Contrato de Arrendamiento en la Epoca Colonial en el Derecho Mexicano.....</i>	25
I.D.3.- <i>El Contrato de Arrendamiento en la Epoca Independiente en el Derecho Mexicano.....</i>	29
II.- Marco conceptual del Contrato de Arrendamiento.....	35
II.A.- <i>Concepto de Contrato de Arrendamiento.....</i>	36
II.B.- <i>Clases de Arrendamiento.....</i>	38
II.C.- <i>Los Elementos en el Contrato de Arrendamiento.....</i>	41
II.C.1.- <i>Los Elementos de Existencia en el Contrato de Arrendamiento.....</i>	43
II.C.2.- <i>Los Elementos de Validez en el Contrato de Arrendamiento.....</i>	47

III.- Marco Jurídico del Contrato de Arrendamiento Civil.....	56
<i>III.A.- Regulación Jurídica del Contrato de Arrendamiento.....</i>	<i>58</i>
<i>III.A.1.- La Vivienda como Garantía Individual señalada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....</i>	<i>59</i>
<i>III.A.2.- El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, como principal ordenamiento sustantivo en la Regulación del Contrato de Arrendamiento.....</i>	<i>61</i>
<i>III.A.3.- La aplicación del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal como normatividad adjetiva en el Contrato de Arrendamiento.....</i>	<i>66</i>
IV.- El Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.....	69
<i>IV.A.- Definición y Características del Contrato de Arrendamiento de Fincas Destinadas a la Habitación.....</i>	<i>72</i>
<i>IV.B.- Obligaciones y Derechos del Arrendador en el Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.....</i>	<i>75</i>
<i>IV.C.- Obligaciones y Derechos del Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.....</i>	<i>80</i>
<i>IV.D.- La Forma de Terminar el Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.....</i>	<i>85</i>
V.- 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, en Materia de Arrendamiento Civil, de fecha 14 de Julio de 1993.....	91

V.A.-	<i>Reformas, Adiciones y Derogaciones a Diversos Artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, en Contratos de Arrendamiento por Decreto del 14 de Julio de 1993.....</i>	94
V.B.-	<i>Reformas, Adiciones y Derogaciones a Diversos Artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en Materia de Arrendamiento, por Decreto del 14 de Julio de 1993.....</i>	111
V.C.-	<i>Situación Jurídica del Arrendador frente al Decreto del 14 de Julio de 1993, en Materia de Arrendamiento.....</i>	129
V.D.-	<i>Situación Jurídica del Arrendatario frente al Decreto del 14 de Julio de 1993, en Materia de Arrendamiento.....</i>	130
V.E.-	<i>Efectos Sociales Provocados por el Decreto de Fecha 14 de Julio de 1993, en Materia de Arrendamiento</i>	134
VI.-	El Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y de la Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 14 de Julio de 1993 en Materia de Arrendamiento vista desde la Perspectiva Numérica.....	143
	Conclusiones	150
	Bibliografía	158

INTRODUCCION

No cabe la menor duda, que el derecho debe cumplir con la función de coadyuvar al desarrollo de las relaciones sociales anteponiendo para su esencia la misma naturaleza del ser humano. Por ello, es un medio asequible al hombre para procurar la convivencia en una esfera de equidad y de justicia, que deberá adecuarse a las necesidades imperantes en un tiempo y lugar determinados buscando como objetivo el bienestar común; pero también dicha adecuación tendrá que llevarse a cabo bajo los medios de legalidad establecidos.

Por ende, el derecho no puede y no debe ser, un obstáculo para preservar la preponderancia del individuo frente a la norma, ya que el presagio pudiera ser funesto. La solución es concreta, hay que concebir las circunstancias del entorno del hombre para otorgarle las disposiciones a que ha de sujetarse en aras de la evolución de la especie humana.

Al establecer en gran porcentaje los individuos la forma sedentaria de vida, una de las necesidades importantes que surgió, es el tener un lugar seguro donde resguardar sus bienes, sus seres queridos y su persona, convirtiéndose el hogar en elemento indispensable en su desenvolvimiento.

En la Ciudad de México, debido al estancamiento económico y a la sobrepoblación, sin dejar de aceptar que existan otros motivos, se ha originado la problemática habitacional debido a la carencia de recursos suficientes para adquirir vivienda, aunado a ello, la escasez y los programas raquíticos implementados por el gobierno y los particulares para su construcción, lo que ha orillado a una considerable parte de la población a vivir en inmuebles rentados.

Con ello, el arrendamiento inmobiliario es un factor real que se une al complejo desarrollo de nuestra ciudad, y que a fin de regularlo, el legislador ha emitido las disposiciones respectivas a la materia mismas que se encuentran contempladas en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cabe denotar que en materia de arrendamiento inmobiliario, la legislación se mantuvo estática desde la entrada en vigor del Código Civil, el primero de octubre de 1932 hasta la reforma compleja que presentó en 1985, y posteriormente, se contempla una nueva modificación por medio del decreto de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año con el cual se reformó, adició y derogó diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, decreto que constituye el análisis sistemático que se pretende en el cuerpo del presente trabajo de tesis.

Con este pequeño ensayo, pretendo dilucidar el origen que dio pie al decreto en cuestión, las consecuencias que provocó y los efectos sociales ocasionados en la ciudad, sin dejar de vertir el punto de vista del suscrito, que si quizá no es certero, considero respetable por los motivos que se expondrán, dando desde este momento una disculpa tanto a legisladores, investigadores y al mismo Tribunal Federal, si difiero de su criterio sustentando, y de la actitud observada en el planteamiento y soluciones tomadas en la reforma en estudio.

**I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

LA.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

Con el fin de poder introducirse al estudio del Contrato de Arrendamiento, tema base del presente trabajo, es indispensable acudir a sus orígenes, mismos que han dado pauta para que en el Derecho Contemporáneo se regule esta Institución Jurídica, y caso concreto en el Derecho Positivo Mexicano.

Es de recordar que en el Derecho Romano, se encuentra la mayor aportación y base fundamental que ha dado origen a diversas normas jurídicas que actualmente nos rigen; y el Contrato de Arrendamiento no es la excepción, ya que éste Contrato alcanzó su plenitud como Institución Jurídica en la época romana dejando plasmada su conceptualización en su legislación.

En consecuencia, es de señalarse que el Arrendamiento surge como Contrato en el Derecho Romano, sin saber con exactitud su fecha, pero diversos estudios han coincidido que su raíz data de principios de nuestra era, y nace de las necesidades sociales que se vivían en esa época, ya que debido a la expansión de los romanos por el mundo, se constituyen grandes latifundios que eran concedidos a los jefes de la milicia en compensación a su valentía en guerra, por tal razón los propietarios de tierra eran menores a las personas que demandaban vivienda, teniendo éstos últimos la imperiosa necesidad de pagar una cantidad con el fin de contar con un lugar en donde habitar.

Otro elemento que contribuyó al surgimiento del Contrato de Arrendamiento, fue el negocio que realizaba el Estado respecto de sus grandes latifundios, mismos que empezó a dar en Arrendamiento, así como el desarrollo del comercio en la

región, y la concentración de la población en determinadas zonas; además de la compleja explosión demográfica que se empezaba a desarrollar.

De la anterior situación, es importante remitirse a las aportaciones que al respecto ha ostentado el tratadista **Guillermo Floris Margadant S.**, con relación al Arrendamiento, quien dice: "Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas)".⁽¹⁾

Aunque el Contrato de Arrendamiento tuvo su auge en la época del Imperio Romano, es el Emperador Justiniano quien en su texto de la Instituta, regula claramente las características, así como los derechos y obligaciones que nacían del Contrato de Arrendamiento ubicándolo dentro de los Contratos Consensuales.

La LOCATIO-CONDUCTIO, fue el denominador que recibía en el Derecho Romano la figura antecesora del actual Contrato de Arrendamiento. Dicha figura mostraba una auténtica complejidad en su contexto, ya que contemplaba diversas Instituciones que en el Derecho Mexicano vigente se regulan en forma autónoma. Así pues, la LOCATIO-CONDUCTIO tenía como objeto el arrendamiento de una cosa, la prestación de un servicio, o bien la realización de una determinada obra. El jurisconsulto **Eugéne Petit**, define a la LOCATIO-CONDUCTIO como: "Un Contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce

⁽¹⁾ FLORIS MARGADANT S., Guillermo. El Derecho Romano. 8ª edición, Editorial Esfinge. México. 1978. p.412

temporal de una cosa, o a ejercitar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces"⁽²⁾

Como se desprende de la anterior definición, la LOCATIO-CONDUCTIO comprendía en su estructura, figuras jurídicas que se regulan en forma independiente en nuestra legislación, ya que los romanos contemplaban las siguientes modalidades en este Contrato:

a) Contrato de Arrendamiento de una cosa, al cual llamaban LOCATIO-CONDUCTIO RERUM;

b) Contrato de prestación de un servicio personal, al cual denominaron LOCATIO-CONDUCTIO OPERARUM; y

c) Contrato de obra, al cual llamaban LOCATIO-CONDUCTIO OPERARIS.

Como ha quedado claramente señalado, la LOCATIO-CONDUCTIO era una figura jurídica muy compleja, siendo el común denominador de todos los Contratos que se encontraban dentro de él, como lo señala **Guillermo Floris Margadant S.**, "...era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana"⁽³⁾.

En la actualidad las modalidades que presentaba la LOCATIO-CONDUCTIO, están reguladas en México en forma distinta; así el Arrendamiento de cosa queda

(2) PETTI, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción a la 9ª edición francesa por Dr. José Fernández González. Editorial Nacional. Reimpresión 1971. p. 401

(3) FLORIS MARGADANTT, Guillermo. op. cit. p. 411

plasmado en el Código Civil, la prestación de un determinado servicio lo contempla la Ley Federal del Trabajo, y la elaboración de determinada obra lo contempla las regulaciones de obra a precio alzado.

De lo anterior, se observa que la LOCATIO-CONDUCTIO, era una figura jurídica bastante compleja, y que en el Derecho Mexicano no existe figura equivalente, pero que de ella se desprenden diversas Instituciones reguladas en el Derecho Mexicano contemporáneo.

Es de señalarse, que la LOCATIO-CONDUCTIO se caracterizaba por ser un Contrato Consensual, que nacía a la vida jurídica con el sólo otorgamiento del consentimiento de las partes que en él intervenían, es decir, no requería de formalidad alguna, y más aún se podía celebrar entre ausentes, siempre y cuando manifestaran su voluntad ya sea en forma tácita o expresa, además se podía celebrar con extranjeros. Así pues, era dominado bajo el principio de Buena Fe, y podía considerarse como un Contrato Bilateral.

En consideración a que el presente tema refiere al Arrendamiento de cosa, me evocaré a estudiar la LOCATIO-CONDUCTIO RERUM, Institución Jurídica que presenta cierta semejanza con el Contrato de Arrendamiento Contemporáneo regulado en México, para tal efecto citaré la definición que hace del mismo Sara Bialostosky, quien señala: "La LOCATIO-CONDUCTIO RERUM es un contrato por el cual una persona, el arrendador (locator) se obliga a procurar al arrendatario (conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio del pago en dinero (merces) que éste le haga".⁽⁴⁾

⁽⁴⁾ BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. 2ª edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. México, D.F. 1985. p. 183

De la anterior definición, se desprende que la LOCATIO-CONDUCTIO RERUM, contaba con los siguientes elementos esenciales:

- a) El consentimiento de las partes que intervenían en la celebración del Contrato;
- b) La cosa materia del Contrato. Cabe resaltar que dicha cosa debía estar dentro del comercio y consistir en bienes no consumibles; y
- c) El precio o pago, de la cantidad pactada como contraprestación al uso de la cosa. El pago debía efectuarse en dinero, con excepción del Arrendamiento de fundo, el cual podía pagarse con especie; así mismo, la cantidad debía ser razonable en cuanto a los beneficios obtenidos.

En términos generales, la figura del Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano, estaba caracterizada por ser un Contrato Consensual, ya que se formalizaba con el solo consentimiento de las partes que en él intervenían; era un Contrato Bilateral, ya que las partes se obligaban recíprocamente; era de carácter oneroso, y celebrado bajo el principio de Bonae Fidei.

Es de suma importancia considerar los derechos y obligaciones que nacían para las partes que intervenían en el Contrato de LOCATIO-CONDUCTIO RERUM, mismas que a continuación se especifican:

Por lo que hacía al LOCATOR (arrendador) eran:

- a) Entregar al Conductor (arrendatario) la cosa materia del Contrato;

- b) Procurar al Conductor el uso y disfrute de la cosa arrendada;
- c) Responderle al Conductor para el caso de que surgiera evicción;
- d) Pagar al Conductor los daños y perjuicios, causados por su culpa, en el disfrute de la cosa;
- e) Cubrir los gastos que se eroguen con motivo del mantenimiento indispensable que necesitara la cosa arrendada;
- f) Indemnizar al Conductor en caso de que venda la cosa arrendada, ya que quedaba al libre albedrío del nuevo dueño el respetar o no el arrendamiento existente, salvo convenio en contrario; y
- g) Responder ante el Conductor de los vicios ocultos del objeto arrendado.

En cuanto a las obligaciones del CONDUCTOR (arrendatario) se pueden señalar las siguientes:

- a) Pagar al LOCATOR la cantidad de dinero (merces) que se había convenido en contraprestación al uso y disfrute de la cosa materia del Contrato;
- b) Mantener la cosa arrendada en las condiciones en que le fueron entregadas por el LOCATOR;
- c) Usar la cosa para el fin que fue contratada;

d) Responder por los daños menores que hubiere sufrido la cosa arrendada con motivo de la falta de diligencia en su uso; y

e) Restituir o devolver la cosa materia del Contrato al término del tiempo convenido por las partes.

Para garantizar el cumplimiento por parte del CONDUCTOR frente al LOCATOR señala **Guillermo Floris Margadant S.**: "En garantía de estos deberes del CONDUCTOR, el LOCATOR tenía una hipoteca legal y tácita sobre los invecna et illata, es decir: ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado".⁽⁵⁾

Dentro del presente Contrato se encuentra la figura de la Relocatio Tácita, Institución Jurídica que dio origen a lo que hoy se conoce como la Tácita Reconducción. Esta figura surgía al término del plazo convenido por las partes en el Contrato, y a pesar de haber fenecido su vigencia, las partes, tanto LOCATOR como el CONDUCTOR, continuaban con la relación contractual, entendiendo que se tenía por prorrogado el Contrato sin determinar plazo alguno para su terminación sino que hasta que alguna de ellas manifestaba a la otra su voluntad de dar por concluido el vínculo jurídico que los unía.

Otra característica que hay que resaltar en el Derecho Romano y concretamente en materia de Arrendamiento, es que el subarrendamiento estaba permitido, salvo que las partes contratantes hubieren estipulado lo contrario.

⁽⁵⁾ FLORIS MARGADANTT, Guillermo. op. cit. p. 413

Por lo que hace a la forma de terminar la relación contractual que unía al LOCATOR y al CONDUCTOR, se originaba principalmente por las siguientes causas:

a) Por la voluntad de alguna de las partes de dar por terminado el Contrato en aquellos casos en que no se fijo plazo para su terminación, o bien porque haya nacido la Tácita Reconducción;

b) Al haberse cumplido el término por el cual se celebró el Contrato salvo que surja la Tácita Reconducción;

c) Por causas de incumplimiento de alguna de las partes a lo convenido en el Contrato, es decir, cuando alguna de las partes viola lo establecido;

d) A consecuencia de la pérdida de la cosa materia del Contrato;

e) Para el caso de que el LOCATOR no procurara al CONDUCTOR el uso y disfrute de la cosa arrendada;

f) Con motivo de la necesidad del LOCATOR de hacer uso de la cosa que entregó en Arrendamiento;

g) Debido al incumplimiento de pago por parte del CONDUCTOR de la merces; y

h) Si el CONDUCTOR no procuraba el mantenimiento de la cosa en las condiciones en que le fueron entregadas, y a consecuencia de su negligencia ésta se deterioraba.

Para el caso de que alguna de las partes incumpliera a lo pactado en el Contrato de LOCATIO-CONDUCTIO, éstas contaban con acciones que ejercer contra el otro, así pues las acciones recibían los nombres de ACTIO CONDUCTIO o ACTIO EX CONDUCTIO y la ACTIO LOCATIO o ACTIO EX LOCATIO, mismas que eran medios para exigir a la contraparte el cumplimiento de lo convenido, como lo deja señalado M. RUBEN DE COUDER: "De las acciones relativas al contrato de arrendamiento.- Este contrato produce dos acciones: La Locatio, que se concede al arrendador: 1º, para conseguir el pago del precio de arriendo en los términos que se hubiesen convenido; 2º, para exigir la restitución de la cosa dada en arriendo al término del contrato; 3º, para obtener una indemnización si la cosa hubiese perecido ó experimentado quebranto por culpa del locatario, que debe cuidar por la conservación de la cosa como un buen padre de familia.

La acción Conductio, que compete al locatario: 1º, para obtener el disfrute de la cosa arrendada por durante el tiempo convenido; 2º, para lograr indemnización de los perjuicios que se le irroguen por haberse intentado judicialmente perturbarle en su disfrute; 3º, para que se le reintegren las impensas necesarias y todas las que hubiesen acrecentado la utilidad de la cosa dada en arriendo".⁽⁶⁾

Vista la forma en que se desarrolló el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano, es de percatarse de la imperiosa necesidad que ha conformado el estudio de éste tema desde la época romana, ya que existe gran parecido entre la LOCATIO-CONDUCTIO y el Contrato de Arrendamiento regulado en el Derecho Mexicano, y que a pesar de ser un Contrato complejo en el Derecho Romano, sus jurisconsultos no trataron por separado los diversos Contratos que el mismo contenía, como lo señala el autor Juan Iglesias, al manifestar: "Ni Gayo, en las

⁽⁶⁾ COUDER, M. Ruben de. *Compendio de Lecciones escritas de Derecho Romano*, 2ª edición, Traducción por A. Alvaro López Orriols. Editorial Librería de Victoriano Suárez. Madrid. 1984. p.p. 495, 496

escasas letras dedicadas a la locatio-conductio, ni Ulpiano y Paulo, en sus comentarios sistemáticos a la materia, tratan separadamente los casos que los intérpretes modernos agrupan en tres categorías".⁽⁷⁾

A pesar de la complejidad del Contrato de Locatio-Conductio, los romanos dejaron claras las características y los elementos de éste, y tuvieron a bien contemplar una división de Contratos, dentro de los cuales se ubica el Contrato de Locatio-Conductio Rerum, figura antecesora del Contrato de Arrendamiento actual, y fundamento para la conformación de dicha materia dentro del Derecho Francés y Español, legislaciones que sirvieron así mismo de base al Derecho Mexicano, motivo por el cual en los siguientes incisos se expone el desarrollo del Contrato de Arrendamiento en estos países.

LB.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCES.

Cuando se habla de las fuentes esenciales del Derecho Mexicano, es indispensable referirse al Derecho Francés, ya que éste ha sido base fundamental que nuestros legisladores han tomado como punto de partida para la elaboración de las leyes que nos regulan; y más aún cuando se trata de normas jurídicas referentes a las relaciones entre las personas en el campo estrictamente particular.

Se tiene que tomar en consideración que el Derecho Francés fue inspiración en las ideas del legislador mexicano al elaborar las normas jurídicas que conjuntamente

⁽⁷⁾ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano Historia e Instituciones. 10ª edición. Editorial Ariel, S.A. Barcelona 1990. p. 405

conforman el Código Civil de 1928, y en el cual se ubican las normas que rigen en materia de Arrendamiento, cabe señalar al respecto lo que expone **Rodolfo Batiza**: "La mitad del Código Francés (unas 1,100 disposiciones) se conservan en el Código de 1928, en que representa más de sus dos terceras partes. Dichas disposiciones originalmente fueron adoptadas en forma directa o indirecta".⁽⁸⁾

Pero así como el legislador mexicano se apoyó en el Derecho Francés, éste último tomó como fundamento para la conformación de su legislación al Derecho Romano, es decir, el Derecho Romano fue la cúpula jurídica que sirvió para que el legislador francés plasmara al Contrato de Arrendamiento dentro de su normatividad, y al respecto continua señalando **Rodolfo Batiza**: "Las fuentes utilizadas para elaborar el Código Civil fueron muy diversas, las principales son: Las costumbres, sobre todo la de París, el Derecho Romano, las ordenanzas reales, las leyes de la Revolución". "El Derecho Romano sirvió sobre todo para el régimen de la propiedad, las reglas generales de las obligaciones, las de algunos contratos, el régimen total".⁽⁹⁾

Los legisladores franceses abrigaron en sus leyes diversas figuras jurídicas que los romanos ya contemplaban; y es caso concreto el Contrato de Arrendamiento, ya que subsiste en el Derecho Francés la complejidad que los romanos dieron a dicho Contrato, pues dentro del mismo se contemplan diversas modalidades de Arrendamiento que en el Derecho Mexicano se regulan en forma autónoma. Dentro de las modalidades que contempla el Derecho Francés en materia de Arrendamiento se tienen las siguientes:

⁽⁸⁾ BATIZA, Rodolfo. Los Orígenes de la Codificación Civil y su influencia en el Derecho Mexicano. 1ª edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1982. p. 199

⁽⁹⁾ BATIZA, Rodolfo. op. cit. p. 15

- a) El Arrendamiento de una cosa;
- b) Los servicios de una persona;
- c) La elaboración de una determinada obra; y
- d) El transporte de alguna cosa.

Como se observa, los juristas franceses aumentan la complejidad del Contrato, ya que si en el Derecho Romano solamente se contemplan las tres primeras, el Francés adiciona la cuarta que se refiere al transporte de cosa.

Pero de las anteriores modalidades que se dan en el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Francés, es causa de estudio en este trabajo solamente la que se refiere al Arrendamiento de cosa. Al respecto **Marcel Fernand Planiol**, ha definido: "El arrendamiento a locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo".⁽¹⁰⁾

De lo anterior se dilucida que el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Francés, es un Contrato de carácter consensual, bilateral, oneroso y de cumplimiento sucesivo, ya que nace con el simple consentimiento de las partes, generando obligaciones recíprocas del cual se derivan provechos y gravámenes, y pesa sobre las partes durante el término que estipularon como vigencia.

⁽¹⁰⁾ PLANIOL, Marcel Fernand. Tratado Elemental de Derecho Civil. Vol.: V Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales. Tr. José M. Cajica Jr. 1ª edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México, D.F. 1982. p. 291

Henri y León Mazeaud, especifica que "La cosa, objeto del Arrendamiento, puede ser un bien mueble o un inmueble.

El Arrendamiento de un inmueble o locación de un inmueble se subdivide a su vez. Unas veces, el Arrendamiento recae sobre una casa; es el Arrendamiento urbano "lato sensu": Arrendamiento de locales para vivienda (Arrendamiento urbano "stricto sensu"), Arrendamiento de locales para usos profesionales, Arrendamiento de locales para usos comerciales. Otras veces, el Arrendamiento recae sobre tierras cultivables, con edificios o sin ellos, para el servicio de la explotación; es el Arrendamiento rural, cuya variedad más importante es el Arrendamiento rústico"⁽¹⁾.

En concreto, se observa que el Arrendamiento puede recaer en bienes muebles o inmuebles, dentro de éstos últimos se regulan:

- a) Arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación;
- b) Arrendamiento de locales para uso profesional;
- c) Arrendamiento de locales comerciales; y
- d) Arrendamiento rural.

Durante la época feudal, los franceses no fijaban término en la duración del Arrendamiento, sino que es al estallar la Revolución Francesa cuando se prohíbe la perpetuidad de éste, considerando también la necesidad de otorgar mayores libertades a las partes contratantes para que solamente ellos establecieran las

⁽¹⁾ MAZEAUD, Henri y León. Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Vol.: IV Lección LV Tr. Luis Alcalá Zamora y Castillo. Editorial Ediciones Jurídicas Europea-Americana. Buenos Aires. 1974 p. 5.

condiciones a las cuales se obligaban, procurando el legislador intervenir lo menos posible en la relación contractual que nacía.

Pero al acontecer la Primera Guerra Mundial, el legislador se vio en la necesidad de dar mayor apoyo a diversos programas emprendidos por el gobierno, a fin de proteger los intereses del país, es por eso que al derogar las normas que regían en materia de Arrendamiento, establece como candados de apoyo a la vivienda: el obligar al arrendador a mantener como cobro de renta la misma cantidad que se estipuló por las partes contratantes, evitando que el arrendador alzara sus alas y en forma rapaz aprovechara la problemática por la cual pasaba el país, sometiéndolo a respetar el Contrato de Arrendamiento por el término que se pactó e incluso dar origen a la Tácita Reconducción para los casos en que había fenecido el Contrato.

Debido a la política arremetida por el gobierno, surge un estancamiento en el país en cuanto a materia de inversión inmobiliaria, ya que los recursos obtenidos por el Arrendamiento se desvían para otros conceptos. Lo anterior trae como consecuencia la abstención por parte del arrendador de dar mejoras a los bienes arrendados, originando el deterioro de los mismos y la poca seguridad que brindaban a sus ocupantes, quienes urgidos de viviendas no les importaba el riesgo que pudiera tener el ocuparlas.

Derivado del problema que surgió en materia de vivienda a razón de la Primera Guerra Mundial, el gobierno francés se vio obligado a implementar programas que alentaran al ciudadano a mantener la confianza y la calma en cuanto a éste rubro se refería, al respecto **Mazeaud**, señala: "El legislador se vio obligado entonces a instaurar una política nueva de la vivienda, facilitando a los particulares, mediante préstamos consentidos en condiciones ventajosas, la construcción de inmuebles en copropiedad. Esos préstamos, que suelen ser a largo plazo, constituyen

una carga considerable para el Estado, que, en razón de las sucesivas desvalorizaciones, no será reembolsado sino imperfectamente."⁽¹²⁾

Se advierte que en el Derecho Francés el factor vivienda ha ocupado un lugar relevante, y derivado de él la cuestión que refiere al Arrendamiento de inmuebles para casa habitación, por tal motivo a continuación se señalan las principales características que se derivan en el Derecho Francés, respecto a éste Contrato:

El Arrendamiento surge a voluntad de las partes que intervienen en él, en donde una de ellas se obliga a dar en uso un inmueble, durante cierto tiempo, y la otra mediante una retribución en dinero la usa.

En el tipo de Contrato de Arrendamiento Francés se pueden apuntar como obligaciones del Arrendador, las que indica **Marcel Planiol**:

"Su obligación principal.- El Arrendamiento impone al arrendador obligaciones diversas, todas las cuales se basan en un principio único: el arrendador está obligado a procurar al arrendatario, durante el Arrendamiento, el goce del bien arrendado. Esta obligación que el artículo 1719 enuncia a continuación de las demás, es la base de todas; para el arrendatario constituye al arrendar la cosa. Para el arrendador es lo que para el vendedor la obligación de transferir la propiedad de la cosa vendida.

Esta obligación es de hacer y sucesiva, es decir, se prolonga por todo el tiempo que dura el Arrendamiento.

(12) MAZEAUD, Henri y León. op. cit. p. 8.

Enumeración de las obligaciones del arrendador.- Las obligaciones especiales del arrendador, derivadas de su obligación general de procurar el goce del bien arrendado, son las siguientes:

1. - Entregar el inmueble al arrendatario (artículo 1719-1°);
2. - Entregarlo en buen estado al iniciarse el goce (artículo 1720, Inc. 1°);
- 3.- Conservarlo por todo el tiempo que dure el Arrendamiento (artículo 1719-2°, 1720, Inc. 2);
- 4.- Abstenerse de todo hecho que pueda perturbar al arrendatario;
- 5.- Garantizarle contra las perturbaciones provenientes de un tercero; y
- 6.- Responder de los vicios ocultos."⁽¹³⁾

Por lo que hace a las obligaciones que se derivan del Contrato de Arrendamiento con relación al Arrendatario, **Planiol**, menciona las siguientes:

"El arrendatario tiene cuatro obligaciones diferentes, que resultan de la naturaleza del Contrato, además de las que haya contraído en un convenio especial. Estas cuatro obligaciones son las siguientes:

- 1.- Servirse de la cosa conforme a la convención;
 - 2.- Usar de ella como buen padre de familia;
-

⁽¹³⁾ PLANIOL, Marcel Fernand. op. cit. p.p. 297, 298.

- 3.- Pagar el precio del Arrendamiento en las épocas convenidas;
- 4.- Restituir la cosa al fin del Arrendamiento ⁽¹⁴⁾

Cabe advertir que la cosa puede ser subarrendada siempre y cuando las partes no hayan convenido lo contrario.

Por lo que hace a la Terminación del Contrato de Arrendamiento en Francia, se citan las siguientes causas:

- 1.- Por haber fenecido el tiempo por el cual se pactó como vigencia el Contrato de Arrendamiento;
- 2.- Por rescisión del Contrato, debido al incumplimiento de alguna de las partes a lo pactado, o bien por la pérdida de la cosa arrendada; y
- 3.- A voluntad de alguna de las partes, siempre y cuando notifique a la otra su voluntad de dar por concluido el Arrendamiento.

Es pertinente resaltar que en el Derecho Francés, el Contrato de Arrendamiento no concluirá por causa de la muerte del arrendador o del arrendatario, así también la venta de la cosa no es causa de la Terminación del Arrendamiento, salvo que se hubiere estipulado lo contrario por los contratantes.

Una vez enfatizado el desenvolvimiento del Arrendamiento en el Derecho Francés, como fuente esencial del Derecho Mexicano, es indispensable enfocar el estudio en otra aportación fundamental como lo ha sido el Derecho Español, para lo

(14) PLANIOL, Marcel Fernand. op. cit. p. 303.

cual a continuación se analiza el tema del Arrendamiento en la Legislación Española.

LC.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL.

Es de recordar, que la Legislación Española constituyó una de las fuentes inmediatas en la cual los legisladores mexicanos se erigieron para proyectar, elaborar y expedir sus leyes. De ahí la importancia de su estudio y evolución, ya que sus raíces han inspirado el torrente de ideas aportadas a la actual legislación mexicana.

Al igual que los legisladores franceses, el legislador español fundó su conceptualización del Arrendamiento en el Derecho Romano, motivo por el cual existe una similitud entre las leyes romanas y las españolas, al efecto indica **Abelardo Levaggi**: "Aparentemente, ni en el Derecho Visigodo ni en el de la alta edad media castellana la institución adquiere rasgos novedosos, salvo las diferencias que una a otra región se contratan a cerca de la duración del Contrato y de la forma de pago del precio".⁽¹⁵⁾

La herencia del Derecho Romano al legislador Español en materia de Arrendamiento, se palpa en la normatividad de éste último, ya que en el artículo

⁽¹⁵⁾ LEVAGGI, Abelardo. Historia del Derecho de las Obligaciones, Contratos y Cosas. Editorial Perrot. Buenos Aires. 1982. p. 67

1542 del Código Civil Español especifica que: "el Arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios".⁽¹⁶⁾

Es por ello que se puntualiza que la figura jurídica del Arrendamiento en la legislación española tiene cierta similitud a la que contempla el Derecho Romano, y por ende debe resaltarse el acierto del legislador mexicano al regular en forma independiente las diversas modalidades que el Arrendamiento Romano abrigaba en un solo concepto, ayudando a su mejor comprensión, interpretación y estudio.

Los legisladores españoles entienden al Arrendamiento como un Contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso o goce de una cosa o a prestarle un servicio personal a cambio de un precio determinado; como se observa siguen la misma tangente que el Derecho Romano.

Pero como es el caso que el presente trabajo se aboca al estudio del Arrendamiento de Cosa, se procede a realizar el análisis de ésta modalidad que contempla el Arrendamiento Español, y caso concreto en su artículo 1543 del Código Civil Español dice lo siguiente: "En el Arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".⁽¹⁷⁾

Luego entonces, el Contrato de Arrendamiento de cosa en el Derecho Español procura que una persona conceda a otra el uso de una cosa por determinado tiempo, a cambio de un pago por ese concepto. Hay que mencionar que se esta frente a un Contrato consensual, bilateral, oneroso y de tracto sucesivo.

⁽¹⁶⁾ Código Civil Español, 14ª Edición. Editorial Civitas S.A. Madrid. España. 1991. p. 417

⁽¹⁷⁾ Código Civil Español. op. cit. p. 417

Por lo que hace a la cosa entregada en arrendamiento, ésta debe estar en el comercio, y ser de carácter no consumible, en términos de lo que dispone el artículo 1545 del ordenamiento legal antes en cita.

En cuanto a las obligaciones que nacen para el Arrendador, el Código Civil Español en su artículo 1554 señala las siguientes:

"El arrendador está obligado:

1.- A entregar al arrendatario la cosa objeto del Contrato.

2.- A 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.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del Arrendamiento por todo el tiempo del Contrato."⁽¹⁸⁾

Por lo que hace a las obligaciones que se generan para el Arrendatario, el artículo 1555 del ordenamiento legal invocado denota:

"El arrendatario está obligado:

1. - A pagar el precio del Arrendamiento en los términos convenidos.

⁽¹⁸⁾ Ibidem, p. 419 y 420

2. - A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3. - A pagar los gastos que ocasione la escritura del Contrato."⁽¹⁹⁾

Por otro lado, el artículo 1558 del Código Civil Español establece que es obligación del arrendatario, permitir al arrendador realizar las mejoras en la cosa arrendada, cuando éstas sean reparaciones de carácter urgente, aunque le causen molestias en el uso de la cosa. Además, es obligación del arrendatario poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo, las reparaciones de la cosa, de toda usurpación o novedad dañosa que otro realice o repare sobre el bien arrendado, esto de conformidad con el artículo 1559 del Código en comento; en caso contrario el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen por su negligencia.

Cabe subrayar que para el caso de que el arrendatario no de cumplimiento con el pago convenido con motivo del Arrendamiento, responderán por el pago, los bienes muebles que el arrendatario hubiere introducido al local arrendado.

Respecto a las causas de terminación del Contrato de Arrendamiento, se pueden señalar las siguientes:

1. - Para el caso de tratarse de un Contrato de Arrendamiento celebrado por tiempo determinado, éste terminará al fenecer el plazo convenido por las partes sin necesidad de requerimiento, salvo que surgiera la Tácita Reconducción, figura jurídica que ya se contemplaba en el Derecho Romano, y que surge cuando habiendo

⁽¹⁹⁾ Ibidem. p. 420

terminado el tiempo pactado, el arrendatario continua en uso y goce de la cosa arrendada. (Artículos 1565 y 1566 del Código Civil Español);

2. - La pérdida de la cosa arrendada. (Artículo 1568 del Código Civil Español);

3. - Por causas de rescisión del contrato, esto por incumplimiento de alguna de las partes a lo convenido, como podía ser: la falta de pago por parte del arrendatario, o bien, otro ejemplo sería por el uso de la cosa para otro distinto que el que fue convenida. Esto va a dar pauta a las facultades que se otorgan al arrendador a fin de iniciar juicio de desahucio en contra del arrendatario, como lo señala el artículo 1569 del Código Civil Español; y

4. - Por la venta del inmueble arrendado, toda vez que al nuevo propietario de la finca le corresponde decidir sobre la suerte del arrendatario, lo anterior salvo cláusula en contrario que se hubiere estipulado por el anterior arrendador y arrendatario, de acuerdo con el artículo 1571 del Código invocado.

Una vez estudiado el desarrollo que ha tenido la regulación en materia de Arrendamiento en el Derecho Romano, en el Francés y en el Derecho Español, ubicando a estos como fuentes directas o indirectas del Derecho Mexicano, se procede a abordar el tema del Arrendamiento en la Legislación Mexicana, partiendo desde la evolución que ha tenido, pasando por la época Precolonial, Colonial e Independiente.

LD.- EVOLUCION HISTORICA EN MEXICO EN LA REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

LD.1.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA EPOCA PRECOLONIAL EN EL DERECHO MEXICANO.

En cuanto a los antecedentes del Arrendamiento en el Derecho Mexicano, es de remontarse a la cultura Azteca en la cual se encuentra que "prácticamente no existía la propiedad privada sobre la tierra que se poseía, ya que únicamente los de la clase privilegiada eran los que poseían la tierra como actualmente conocemos a título de propiedad privada y dicha posesión era concedida por el Rey Mexica, ya que éste si tenía la calidad de propietario sobre las tierras del reino y podía disponer de las mismas a su arbitrio".⁽²⁰⁾

Así pues, se observa que casi no existía la propiedad privada, salvo para el caso de la clase privilegiada que era la única con facultades de poder disponer de la tierra según sus intereses, pero las tierras que escapaban a la propiedad del monarca eran poseídas en forma mancomunada por los habitantes, siendo en el Derecho Azteca la propiedad comunal la base de la propiedad, misma que se trasmitía por herencia a los familiares.

Como en el Imperio Romano, en la época Azteca, se enfrenta a la gran complejidad que tomaría su expansión y la demanda de vivienda, ya que debido a sus triunfos en guerra contra otros pueblos, se extiende su cultura por el país, y se

⁽²⁰⁾ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria. 22ª edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1989. p. 74

multiplican en forma desmedida las familias, dando origen a los problemas en materia de vivienda; y derivado de ella resultaba insuficiente la propiedad comunal para abastecer de vivienda a la población. "Por lo que respecta a la distribución que hacia el monarca a sus familiares, servidores, empleados y caciques, ésta consistía únicamente en una autorización denominada "encomienda" para cobrar el título a quienes cultivaban dichas tierras".⁽²¹⁾

El monarca disponía a su libre albedrío de las tierras aztecas, mismas que daba a trabajar a sus súbditos, cobrándoles una determinada cantidad a razón de su utilización.

Debido a la situación social que prevalecía en el Derecho Azteca, se entiende que ya se conocía la problemática en materia habitacional, toda vez que la propiedad comunal resultó insuficiente para satisfacer dicha necesidad a los pobladores, debido a la explosión demográfica que se vivió y a la forma de repartir la tierra.

LD.2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA EPOCA COLONIAL EN EL DERECHO MEXICANO.

A principios del siglo XVI, una sombra europea vendría a deslumbrar a la cultura Azteca, abusando de ella, despojándola de sus tierras y menospreciando a su gente, buscando solamente obtener riquezas y poder en el ámbito mundial, así pues, los europeos al consumir la conquista somete a los indígenas a la corona, constituyendo una nueva colonia en América.

(21) *Ibidem.* p. 81

Durante la hegemonía castellana rigió a los habitantes de la Nueva España tres cuerpos de leyes, que podemos decir formaban el Derecho Indiano, mismos que estaban constituidos por:

- a) Leyes españolas que estuvieran vigentes en la Nueva España;
- b) El conjunto de leyes dictadas para las colonias en América y que rigieron en la Nueva España; y
- c) El de las leyes expedidas especialmente para la Nueva España.

Al efecto abunda José María Ots y Capdequi, "Para poder comprender debidamente el significado histórico del Derecho Castellano vigente en las Indias, habrá que estudiar los elementos jurídicos que intervinieron en su formación más principalmente -elementos ibéricos, germánico, romano, canónico y otros menos importantes-, así como el cuadro general de sus fuentes e instituciones durante la baja Edad Media y durante el periodo de los Reyes Católicos.

En cuanto al Derecho propiamente indiano, esta integrado por aquellas normas jurídicas -Reales Cédulas, Provisiones, Instrucciones, Ordenanzas, etc.- que fueron dictadas por los monarcas españoles o por sus autoridades delegadas para ser aplicadas de manera exclusiva -con carácter general o particular- en los territorios de las Indias Occidentales".⁽²²⁾

⁽²²⁾ OTS Y CAPDEQUI, José María. Historia del Derecho Español en América y Derecho Indiano. Editorial Aguilar. Madrid. 1969. p. 3

Fue el caso, que para lo que no estaba contemplado en las leyes dadas por la corona, era aplicado el Derecho Indiano en forma supletoria, siempre y cuando éste no fuera contra la Corona ni contra la Religión Cristiana.

Debido a la gran desorganización jurídica que reinaba en la Nueva España provenientes de las múltiples normas emitidas, por ordenes de los Reyes Católicos nacen las Leyes Toros, mismas que forman parte de la Nueva Recopilación de las normas, las cuales se enfocarían a integrar en un solo documento, todo el Derecho Positivo de la época.

En la época colonial se conoció el Arrendamiento con el nombre de "Locación Conducción", observándose la influencia que el Derecho Romano tuvo sobre el derecho castellano, mismo que a su vez se constituyó como fuente del Derecho Indiano. De acuerdo a las Leyes de Partidas, se entendía por Arrendamiento: El convenio de los contratantes que por el uso de alguna cosa u obra de persona o bestia, se dé cierto precio en dinero contado.

De la anterior conceptualización contemplada en el Derecho Colonial en México, se desprende que el Contrato acoge dos tipos de Arrendamiento que se regulan en la actualidad, independientemente uno del otro, así pues se tiene que existía:

- a) La Locación Conducción de cosas, como su nombre lo indica iba dirigido al Arrendamiento de cosa cierta, mediante una remuneración en dinero por permitir el uso de la misma; y
- b) La Locación Conducción de obra, la cual se concretaba a la realización de una determinada actividad a cambio de un pago.

La Novísima Recopilación establecía una sanción para el caso de que un propietario de una vivienda no la habitara o bien no la Arrendara, salvo circunstancias que pudieran justificar su conducta, y en tal caso debía dejarlas encargadas a personas de su confianza.

Dentro de los elementos esenciales que concurren en el Arrendamiento Colonial se pueden invocar los siguientes:

a) Consentimiento de las partes; éste Contrato se perfeccionaba con la simple manifestación de voluntades;

b) La cosa materia del Arrendamiento; ésta debía ser cierta, de carácter no fungible; y

c) La merced o alquiler, misma que se cubría en dinero, pues en caso de pago con frutos, o algún otro bien se trataba de un Contrato Innominado. El pago debía ser proporcional y verdadero, ya que de lo contrario se caía en un Comodato.

Dentro de las obligaciones a que se sujetan las partes se encuentran las siguientes:

Obligaciones del Locator (Arrendador): Entregar la cosa materia de Arrendamiento, respondiendo por los vicios ocultos que la misma pudiera tener; debía de procurar el uso de la cosa al arrendatario; realizar las mejoras que la cosa necesitara para su mantenimiento y buen funcionamiento para la cual fue contratada; proporcionar otra vivienda en caso de pérdida de la cosa o bien indemnizar al conductor por los daños causados.

En cuanto al Conductor (Arrendatario): Pagar la cantidad en dinero que las partes hubieren estipulado por el uso de la cosa; usar la cosa para los fines con que fue contratada; y restituir o entregarla en el término convenido por las partes. En caso de que la cosa sufriera daños debía cubrir los gastos que se erogaran con motivo de su restauración, salvo que se tratara de casos fortuitos.

Por lo que hace a la forma en que Terminaba el Arrendamiento se pueden advertir las siguientes causas:

- a) Por haber fenecido el plazo fijado por las partes;
- b) Por incumplimiento de alguna de las partes a lo pactado en el Contrato y, el derecho y acción de demandar la rescisión del mismo, así como la indemnización por los daños sufridos derivados del incumplimiento; y
- c) Por la pérdida total o parcial de la cosa materia del Contrato.

I.D.3.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA EPOCA INDEPENDIENTE EN EL DERECHO MEXICANO.

La conquista europea de territorio mexicano, trajo consigo la imposición de normas expedidas por el Gobierno Castellano, mismas que tuvieron vigencia durante la Epoca Colonial. Pero debido al sometimiento del nativo de tierras mexicanas a la corona de castilla, surge el descontento masivo de la población, y la búsqueda del camino que guiara al levantamiento de esta gran nación. Derivado de ello nace y se desarrolla la rebelión contra la corona española, y la lucha por la Independencia del

Estado Mexicano, buscando la esperanza de renacer el coraje y la fuerza que siempre lo ha caracterizado.

Al consumarse la Independencia Mexicana, abrazó para sus leyes algunos preceptos jurídicos de la Colonia, ya que no podía cortar tajantemente con la normatividad española que regía en esa época, pues los hubiera arrastrado al caos total. Por tal motivo, el derecho castellano rigió algún tiempo posterior a la Independencia de nuestra Nación como lo señala **José María Ots y Capdequi**: "Una tradición jurídica varias veces secular no podía romperse de una manera brusca y tajante por la serie de acontecimientos militares que condujeron, fatalmente, a la emancipación política.

Las llamadas Leyes de Indias, así como las fuentes legales del Derecho Castellano Histórico -Nueva y Novísima Recopilación y, sobre todo, las partidas- continuaron vigentes durante muchos años en aquellos de sus preceptos que no estuvieran en contradicción con la soberanía política de los nuevos países"⁽²³⁾ .

También al respecto **Felipe Tena Ramírez** expone: "En materia de Derecho Privado la República hizo suyo casi íntegramente el legado del Derecho Colonial. El Derecho Privado Mexicano quedó constituido por la legislación emanada de la monarquía española especialmente para las colonias o para la Nueva España y formada por la Recopilación de Indias, y otras leyes especiales, y subsidiariamente por el Derecho Español en el orden aceptado por la Leyes de Indias"⁽²⁴⁾ .

(23) OTS Y CAPDEQUI, José María. Historia del Derecho Español en América y Derecho Indiano. Editorial Aguilar. Madrid. 1969. p. 3

(24) TENA RAMIREZ, Felipe. op. cit. p.3

Son las leyes de Partida de **Don Alfonso el Sabio**, el primer documento que abrigaría a las diversas normas que se encontraban desperdigadas, retomando en su contenido ideas del Derecho Romano. El documento dio pauta para la elaboración posterior de los Códigos Civiles, mismos que regulan en forma sistemática las relaciones entre particulares.

Los primeros vestigios en materia de codificación, se pueden encontrar cuando el Presidente de la República Mexicana, Don Benito Juárez, encomendó a Justo Sierra la preparación de un Código Civil, obra que concluye en el año de 1860, cuando el Gobierno Juarista residía en Veracruz. Las fuentes esenciales que tomó en consideración Justo Sierra fueron: "De los 2124 artículos que integraban el proyecto, cerca de 2,000 (1887) provenían en forma literal o casi literal del proyecto español de García Goyena de 1851; los demás tenían otras fuentes: 58 se tomaron, no del proyecto español propiamente, sino de las concordancias, motivo y comentario del mismo; 50 procedían del Código Civil Francés; 16 de la Ley de Matrimonio Civil de 1859; 3 de la Constitución de 1857; 3 del Código Fr Luisiana de 1825; 7 carecían de fuente concreta".⁽²⁵⁾

Concluida la labor de Don Justo Sierra, se puso a consideración del Ministro de Justicia el proyecto de código, mismo que designó a una comisión revisora, la cual suspendió sus labores debido a la intervención francesa. En el gobierno de Maximiliano se designaron a 3 de los ya nombrados comisionistas de la revisión para integrar el gabinete, quienes hicieron ver la importancia de concluir con la revisión del Proyecto Sierra, culminando su trabajo con la promulgación del Código en el mes de julio de 1866, esta normatividad se desconoció a la caída del Imperio de Maximiliano, designándose de nueva cuenta una comisión para la revisión del

⁽²⁵⁾ BATIZA, Rodolfo. op. cit. p. 171

Código Civil del Imperio, terminando sus trabajos en 1870 año en que se promulga el nuevo Código.

El Código Civil de 1870 encontraría una vida efímera a pesar de haber sido una buena obra, ya que en el año de 1884 se promulgaría un nuevo Código Civil mismo que acogería en su haber gran parte del contenido del Código de 1870, ya que las únicas modificaciones relevantes que se presentaron estaban encaminadas a suprimir la herencia forzosa y se reemplazaba por la libertad de testar.

Cabe señalar que el Código Civil de 1870 es el primero expedido para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, mismo que influyó en el contenido y creación de los demás Códigos Civiles en la República Mexicana.

Una cuestión que hay que aplaudir a los legisladores del Código de 1870, es que se concretaron a regular el Arrendamiento de Cosa, con lo cual se observa que se encontraban a la vanguardia en materia de Arrendamiento, ya que no adoptaron la ideología francesa ni española en cuanto a la complejidad que existen en sus leyes por lo que hace al Arrendamiento.

A principios de este siglo debido a la inconformidad de gran parte de la población surge un reacomodo en la vida social, abriendo el paso al estallamiento de la Revolución Mexicana que posteriormente sería la inspiración para la promulgación de la Constitución de 1917, y que derivada de ella se designaría a una comisión para la nueva elaboración de un Código Civil apegado a las necesidades de ese entonces del país, resolución que de momento fue un paso político indispensable, pero obtuvo un resultado inesperado en su contenido social y económico; así, se promulga el Código Civil de 1928 mismo que sería aplicado en el

Distrito Federal en materia Común y en toda la República en materia Federal, entrando en vigor el 1° de octubre de 1932.

El Código Civil de 1928 define al Contrato de Arrendamiento de la siguiente manera: Hay Arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Es menester subrayar lo que el legislador del Código Civil de 1928 establece en la exposición de motivos, en lo que se refiere a la materia de Arrendamiento ya que es ahí donde se refleja cierta situación que acontecía en esa época: El Contrato de Arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hace la situación del arrendatario.

Un suceso de importancia en materia habitacional surgiría a razón de la Segunda Guerra Mundial, en donde el legislador se vio precisado a emitir Legislación Proteccionista para la clase más necesitada. Es por ello, que de conformidad con las facultades que le otorga el artículo 29 de la Constitución Política de 1917 al Presidente de la República Mexicana, decretó la suspensión de las garantías individuales, y el legislador expidió diversos decretos en materia de Arrendamiento, mismos que iban enfocados esencialmente a la congelación de las rentas y a la prórroga de los Contratos de Arrendamiento por todo el tiempo que fuese indispensable.

Por todo lo estudiado hasta este punto, se puede uno percatar de la importancia que ha tenido el Arrendamiento en el devenir histórico del ser humano, ya que desde el Derecho Romano, etapa en que empieza a resaltar la problemática habitacional es

menester del legislador regular dicha figura jurídica, ya que ha formado parte fundamental en el desarrollo del hombre. En los siguientes capítulos se estudiará la esencia del Contrato de Arrendamiento, tema que dio origen al presente trabajo de tesis.

**II.- MARCO CONCEPTUAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

Previo al análisis de las Reformas, Adiciones y Derogaciones de diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal publicadas el 14 de julio de 1993, por lo que hace al Contrato de Arrendamiento, es menester establecer los lineamientos bajo los cuales se rige este contrato en el Derecho Mexicano, motivo por el cual en el presente capítulo se describe el marco conceptual pasando desde su definición, clases de arrendamiento, los elementos esenciales que lo conforman, así como los elementos de validez. Con ello se pretende tener una visión completa y detallada del contrato en estudio.

II.A.- CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Desde el punto de vista Doctrinal, han existido diversas definiciones que los tratadistas han legado respecto del Contrato de Arrendamiento, sin embargo, se observa que de las mismas se desprenden elementos comunes que las hacen muy parecidas, y que en esencia están enfocadas en la misma forma; lo que se percató al invocar a los siguientes autores que han interpretado al Contrato de Arrendamiento de la siguiente manera:

Para **Ramón Sánchez Medal**, el Contrato de Arrendamiento es un: "Contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".⁽²⁶⁾

⁽²⁶⁾ SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 13ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1994. p. 224

Miguel Angel Zamora y Valencia, a expuesto: "El Contrato de Arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".⁽²⁷⁾

Al respecto **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**, dilucida: "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".⁽²⁸⁾

Por lo que hace a **Leopoldo Aguilar Carvajal**, explica: "Doctrinalmente se ha definido al Contrato de Arrendamiento como aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".⁽²⁹⁾

Rafael Rojina Villegas, define: "El Arrendamiento como Contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".⁽³⁰⁾

Ahora bien, es imprescindible conocer el concepto que la legislación expone respecto del Contrato de Arrendamiento, para lo cual se debe remitir al Título Sexto, Capítulo I del Código Civil vigente para el Distrito Federal en Materia Común y

(27) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. 5ª edición, Editorial Porrúa S.A. México 1994. p. 159

(28) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. 2ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1994. p. 177

(29) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 3ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1982. p. 152

(30) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo sexto, Vol.: 1, 5ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1985. p. 548

para toda la República en Materia Federal, que en su artículo 2398 a la letra dice: "Hay Arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".⁽³¹⁾

Del contenido de las anteriores interpretaciones en cita, y del precepto legal invocado, se concluye que los tratadistas concuerdan en la conceptualización que tienen respecto del Contrato de Arrendamiento en México, desprendiéndose que existen elementos comunes en sus conceptos y similitud con la definición que da la legislación.

En forma particular infiero que el Contrato de Arrendamiento, es aquella relación Jurídica en el que acuden dos voluntades, de las cuales una de ellas permite a la otra el uso de una cosa en forma temporal, a cambio de que la otra, en contraprestación, le pague un precio cierto.

II.B.- CLASES DE ARRENDAMIENTO.

En el Derecho Mexicano se puede percibir que existen diversas clases de Contratos de Arrendamiento, los cuales se encuentran regulados en una forma autónoma en diversas leyes establecidas por los legisladores. Así pues, se puede hablar de Contratos de Arrendamiento Civiles, Mercantiles, o bien Administrativos. La diferencia que marca a cada uno de estos Contratos, obedece esencialmente a la persona que los celebra y al tipo de bienes (cosa) materia del mismo.

⁽³¹⁾ Código Civil para el D.F. en materia común y para toda la República en Materia Federal. Editorial Sista S.A. de C.V. México. 1994. p. 172

Por lo que hace al Contrato de Arrendamiento Mercantil, solamente puede recaer sobre bienes muebles, dejando a la Materia Civil los celebrados sobre bienes inmuebles; éste Contrato Mercantil se encuentra regulado en el artículo 75 fracción I del Código de Comercio, que a la letra marca:

"Artículo 75, la Ley reputa actos de comercio:

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados..."⁽³²⁾

En virtud de lo anterior, no puede existir Arrendamiento Mercantil que recaiga sobre inmuebles, aun que éstos se den en arrendamiento con fines comerciales.

El Arrendamiento Administrativo, surge cuando los bienes materia esencial del Contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios de la República; al respecto el artículo 2411 del Código Civil vigente en el Distrito Federal señala:

"Artículo 2411. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no estuvieren a las disposiciones de este título".⁽³³⁾

En términos del artículo precedente los Contratos de Arrendamiento celebrados por alguna Entidad Pública, ya sea Federal o Local, serán regulados por

⁽³²⁾ Código de Comercio. Editorial Anaya Editores, S.A. México. 1995. p.23

⁽³³⁾ Código Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. op. cit. p. 172

leyes de carácter Administrativo, aplicando supletoriamente las normas contenidas en el Derecho Común en Materia Civil.

Por último, se habla del Contrato de Arrendamiento Civil, cuando los celebrados no son Mercantiles o Administrativos, es decir, se utiliza la regla de exclusión.

Cabe puntualizar en el presente capítulo, que en devenir de las relaciones Contractuales, van surgiendo innovados Contratos; y que en materia de Arrendamiento, se encuentra este tipo de novedades complejas, que vienen a romper con la tradicional conceptualización que del Contrato de Arrendamiento se tiene, prueba de ello es el mal nombrado Contrato de Arrendamiento Financiero. **Ramón Sánchez Medal** expone respecto del Arrendamiento Financiero, lo siguiente: "Se considera compra-venta y sujeta a una reglamentación imperativa (2310 a 2315), el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en propietario de la cosa".⁽³⁴⁾

El Contrato de Arrendamiento Financiero resulta ser un Contrato complejo, mismo que no podría considerarse como un Contrato de Arrendamiento (ya que perdería su esencia), puesto que su fin es transmitir la propiedad del bien materia de la relación, dejando ver una operación de Compra-Venta, la cual es disfrazada como Contrato de Arrendamiento.

⁽³⁴⁾ SANCHEZ MEDAL, Ramón. op. cit. p. 230

II.C.- LOS ELEMENTOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez definido el Contrato de Arrendamiento, así como las clases que del mismo se regulan en la legislación mexicana, toca el turno al estudio de su estructura entendiendo a ésta como los elementos que conforman y dan vida a éste contrato.

Antes de entrar en materia, es menester definir al "Contrato" en su aspecto general, para lo cual se cita a **Ernesto Gutiérrez y González** quien apunta: "Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir, derechos y obligaciones".⁽³⁵⁾

En la Doctrina, la mayoría de los autores han coincidido en señalar, que todo Contrato en su estructura cuenta con diversos elementos dentro de los cuales se ubican dos clases como son: los elementos de existencia o esenciales, y los elementos de validez (Sánchez Medal adiciona el elemento eficacia basado en la legitimación).

La legislación Mexicana, en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, en sus artículos 1794 y 1795 indica:

⁽³⁵⁾ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 6ª Edición. Editorial Cajica. Puebla. México. 1987. p. 229

"Artículo 1794. Para la existencia del Contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del Contrato.

Artículo 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 motivo o fin sea ilícito;
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".⁽³⁶⁾

Como lo indica la doctrina y la legislación mexicana, todo Contrato cuenta con Elementos que lo hacen existente, y Elementos que hacen valida su consecuencia jurídica; a estos últimos se les ha llamado también Presupuestos del Contrato (Zamora y Valencia), o bien Elementos de Inmunidad (Sánchez Medal).

⁽³⁶⁾ Código Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. op. cit. p. 130

II.C.1.- LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como se advirtió, para lograr la existencia de los Contratos, es indispensable que cuente con los Elementos Esenciales, como son: el Consentimiento y el Objeto.

Aplicando concretamente los elementos esenciales al Contrato de Arrendamiento, el Consentimiento: es el acuerdo de dos voluntades, en donde una de ellas concede en uso, o en uso y goce, un determinado objeto por cierto tiempo, y en contraprestación la otra otorga su consentimiento en obligarse a pagar un determinado precio por ese uso.

Es ineludible remitirse a los preceptos que regulan al Consentimiento, motivo por el cual se invoca nuevamente el Código Civil para el Distrito Federal en sus siguientes artículos:

"Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Artículo 1804. Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

Artículo 1805. Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.

Artículo 1806. Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Artículo 1807. El Contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes.

Artículo 1808. La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

Artículo 1809. Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el Contrato.

Artículo 1810. El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera

de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos".⁽³⁷⁾

Analizando los anteriores artículos, se deduce que el consentimiento es un elemento compuesto en el cual intervienen dos voluntades que tienden a crear derechos y obligaciones; en síntesis, en el Contrato de Arrendamiento, una persona se obliga a proporcionar a otra, el uso de un determinado bien, quedando sujeto éste último al pago de un precio durante el tiempo que use la cosa.

Por lo que hace al OBJETO, como segundo elemento de existencia en el Contrato de Arrendamiento, se toma como punto de partida la conceptualización que la legislación hace del Contrato, y se divide al objeto de la siguiente manera:

1.- Objeto Directo.- Es la creación de derechos y obligaciones que se generan con motivo de la celebración del Contrato de Arrendamiento, y que en términos generales existe la obligación por parte del arrendador de dar en uso el bien arrendado y a cambio tiene derecho a recibir un pago por parte del arrendatario, quien se obliga a realizar dicho pago teniendo derecho al uso de la cosa arrendada.

2.- Objeto Indirecto.- Refiere a la conducta de dar por parte del arrendador y del arrendatario, en donde el primero de ellos se obliga a entregar el bien materia del arrendamiento, y el segundo paga el precio pactado con motivo del uso de la cosa arrendada.

3.- La Cosa como Elemento Real.- Es el bien que se da en arrendamiento y el precio que se paga por su uso.

⁽³⁷⁾ Ibidem. p. 131

Por lo que hace a la cosa o bien, de conformidad con la legislación, y caso concreto en su artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, indica que son susceptibles de dar en arrendamiento cualquier bien, con excepción de los que puedan consumirse por primer uso, los que la misma ley prohíba o bien los que refieran a derechos personales. Ejemplo de éstos dos últimos son: el artículo 2448-A del ordenamiento legal en cita, que prohíbe dar en arrendamiento una localidad que resulte antihigiénica e insalubre; así mismo dicho ordenamiento en su artículo 1051 prohíbe al usufructuario de un edificio dar en arrendamiento su derecho de uso o de habitación.

Es de resaltarse que no solamente los bienes corporales pueden ser materia de arrendamiento sino que también los incorporales como son los derechos, pues como lo señala **Rafael Rojina Villegas**: "Los derechos reales y los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, sí son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona".⁽³⁸⁾

Además de ser posible el arrendamiento sobre bienes incorpóreos, también es posible el arrendamiento sobre géneros y número determinado, como lo señala el artículo 2475 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, también puede existir el arrendamiento de animales.

Por lo que hace al precio como elemento real, puede consistir en una cantidad de dinero, o bien en una cosa equivalente a ella, mismo que deberá ser cierto y determinado, como lo contempla el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal.

⁽³⁸⁾ ROJINA VILLEGAS, Rafael. op. cit. p.p. 556, 557

En síntesis de conformidad con la legislación mexicana, la cosa materia de arrendamiento, debe existir en la naturaleza, ser de carácter determinable en cuanto a su especie y estar dentro del Comercio.

II.C.2.- LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como quedó señalado en el preámbulo de éste capítulo, la legislación mexicana ha apuntado las causas por las cuales puede ser invalidado un Contrato. Toca entonces el turno al estudio de ese tipo de causas y a los elementos de validez con que debe contar todo Contrato de Arrendamiento, para que haga posible que se generen sus consecuencias jurídicas plenas.

Para que cumpla con todos sus efectos jurídicos, el Contrato de Arrendamiento ha de observar lo siguiente: a) que las partes que intervienen tengan plena capacidad para celebrar dicho acto jurídico; b) que la formalidad del acto se lleve a cabo conforme a derecho; c) que el objeto materia del contrato sea de carácter lícito; d) y por último que no exista vicios en el consentimiento de los contratantes. A continuación se especifica el contenido y alcance de cada una de estas características que hacen posible la validez del acto jurídico celebrado.

a) La CAPACIDAD de las partes que intervienen en el Contrato de Arrendamiento:

Rafael de Pina ha definido a la Capacidad como la: "Aptitud para adquirir un derecho, o para ejercerlo y disfrutarlo"⁽³⁹⁾

La Capacidad ha sido dividida por la doctrina en Capacidad de Goce y Capacidad de Ejercicio, el tratadista **Rafael Rojina Villegas** a definido: "La Capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos o para ser sujeto de obligaciones"⁽⁴⁰⁾ y respecto de la capacidad de ejercicio dice: "Esta capacidad supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente su derecho, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales".⁽⁴¹⁾

En el Contrato de Arrendamiento, para poder validar el acto jurídico, deben concurrir tanto la Capacidad del Arrendador, como la Capacidad del Arrendatario, pues al faltar alguna de ellas originan la nulidad del acto.

Tienen facultades para dar en Arrendamiento los propietarios, los representantes de estos o bien los que faculta la propia ley, siempre y cuando cuenten con la capacidad general para contratar (capacidad de ejercicio), es decir, no solamente los propietarios del bien pueden convertirse en arrendadores sino también pueden actuar por conducto de sus representantes legales (apoderados) o bien cuando la misma ley les confiere esa potestad. Al respecto la legislación marca ciertas restricciones, para algunos Arrendadores como son los siguientes casos:

⁽³⁹⁾ PINA, Rafael de. Diccionario de Derecho. 1ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1965. p. 53

⁽⁴⁰⁾ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo I. 22ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1988. p. 158

⁽⁴¹⁾ *Ibidem*. p. 164.

-Cuando exista copropiedad del bien objeto del arrendamiento, es necesario que todos los copropietario o bien su mayoría, estén de acuerdo en autorizar el Arrendamiento;

-Las personas que ejerzan la Patria Potestad, así como los Tutores, no podrán celebrar contratos de Arrendamiento por más de 5 años, además se les prohíbe recibir rentas anticipadas por más de 2 años;

-En el caso del Albacea, solo podrá celebrar contrato de Arrendamiento hasta por 1 año sobre los bienes de la herencia, salvo que los herederos autoricen otro término; y

-El propietario de un bien hipotecado no puede darlo en Arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca.

Por lo que hace al Arrendatario, podrá ser cualquier persona que cuente con capacidad general para contratar, es decir, que cuente con la Capacidad de Ejercicio, salvo las siguientes excepciones que marca la ley:

-No pueden tomar en arrendamiento los bienes sobre los cuales conozcan en juicio los magistrados, jueces o servidores públicos;

-Se prohíbe a los funcionarios o empleados, tomar en Arrendamiento los bienes públicos que estén bajo su administración; o bien

- Los Tutores no podrán tomar en Arrendamiento los bienes del incapaz.

b) La FORMALIDAD en el Contrato de Arrendamiento:

El Contrato de Arrendamiento resulta tener carácter formal, ya que la misma legislación mexicana marca los lineamientos a seguir respecto de la formalidad con que tiene que revestirse ese tipo de contratos, concretamente el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refiere antes de la reforma hecha el 14 de julio de 1993, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, que el Contrato de Arrendamiento deberá celebrarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, es decir, la formalidad que debe darse al contrato en cuestión, consiste en que el mismo se otorgue por escrito, y la falta de esa formalidad será imputable al Arrendador.

Cabe hacer una reflexión respecto de la cantidad que el legislador había manejado como mínima para que el contrato se tuviera que celebrar por escrito, toda vez que en la actualidad resulta absurdo celebrar contratos en los cuales se estipulen rentas de cien pesos anuales, cuestión que tomó en cuenta el legislador en la última reforma que hizo en materia de Arrendamiento, la cual es materia de estudio del presente trabajo de tesis, y que en capítulos subsecuentes se ahondara en el tema.

Ahora bien, para el caso de Fincas Rústicas dadas en Arrendamiento, cuya renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato debía constar en Escritura Pública. En cuanto a los contratos que se celebraban por más de seis años, o bien, el arrendatario hubiere anticipado tres años de renta, los mismos debían inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 3042 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal. Atinadamente, el legislador consideró obsoletos dichos artículos, y en términos de la reforma del 14 de julio de 1993, fueron derogados.

Como ha quedado señalado, la inobservancia a la formalidad del contrato, traía aparejada la nulidad relativa, pero si el consentimiento de las partes que celebraron

el Contrato consta fehacientemente, cualquiera de ellas podrá solicitar de la otra, se formalice el acto jurídico acontecido. En tal situación, los Tribunales Colegiados en Materia Civil han establecido, que la falta de contrato escrito produce provisionalmente los efectos jurídicos de éste, y que probando el cumplimiento voluntario de las partes queda extinta la acción de nulidad.

c) LICITUD en el OBJETO, MOTIVO O FIN, materia del Contrato de Arrendamiento:

La Conducta encaminada a la celebración del Contrato de Arrendamiento, deberá estar apegada a la ley, y no ir en contradicción con alguna disposición normativa, pues en caso contrario esa conducta resultaría ilícita, y en consecuencia, podría ser declarada nula. El artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal a la letra dice: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".⁽⁴²⁾

Siendo el Objeto, motivo o fin lícitos, producirá todas y cada una de las consecuencias jurídicas plenas que el Contrato de Arrendamiento puede crear, y a contrario sensu, en caso de resultar ilícito el objeto materia del acto jurídico, éste podrá ser declarado nulo.

d) La AUSENCIA DE VICIOS en el Consentimiento, al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento:

⁽⁴²⁾ Código Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. op. cit. p. 132

Como se ha visto, el Consentimiento en el Contrato de Arrendamiento, resulta ser un elemento de carácter esencial, mismo que ha de darse en forma libre por los contratantes, y que en consecuencia deberá estar ausente de vicios al otorgarse.

Miguel Angel Zamora y Valencia indica: "Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan"⁽⁴³⁾. La legislación, así como los tratadistas, han determinado como vicios del consentimiento: el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión

Por lo que hace al ERROR, es el conocimiento equivoco que se tiene respecto de la realidad. Es decir, sin que exista una inducción a la equivocación alguna de las partes, o bien ambos caen en cierta confusión. Ejemplo de ello, puede resultar cuando el arrendatario este en el entendido que el inmueble se utilizaría para la instalación de una vinatería, y el arrendador la dio en arrendamiento para ser ocupada para casa habitación.

Otros de los vicios del consentimiento son: el DOLO y la MALA FE, nuestros legisladores son claros al señalar en el artículo 1815 lo siguiente: "Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido"⁽⁴⁴⁾.

De la conceptualización que marca la legislación mexicana, se observa que el dolo presupone la intención de uno de los contratantes para causar un daño al otro por medio de artimañas dirigidas a obtener el consentimiento de éste último. En el

(43) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. op. cit. p. 40

(44) Código Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. op. cit. p. 132

mismo precepto invocado, se advierte la Mala Fe, como vicio en el consentimiento de los contratantes, que se hace consistir en la actitud fingida del error por parte de un contratante en detrimento del otro.

La VIOLENCIA como vicio en el Consentimiento de las partes contratantes en el Contrato de Arrendamiento:

Rafael de Pina la define como la: "Acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien se ejerce".⁽⁴⁵⁾

Dilucido que la violencia resulta ser el uso de la fuerza, ya sea física o moral, por medio de la cual se obliga, ya sea al arrendador o al arrendatario, a que celebre el Contrato de Arrendamiento respectivo; Zamora y Valencia dice: "que al convertirse en una fuerza irresistible no solamente existe vicio en el consentimiento, sino que se da una falta absoluta del mismo".⁽⁴⁶⁾

Diversos tratadistas han indicado que para que exista la violencia como vicio del consentimiento deberá requerir: que la actitud sea grave, que esta actitud sea de carácter actual, que vaya contra el derecho, que sea motivo predominante para celebrar el contrato y por último, que la conducta provenga de una persona. Reuniendo estos elementos se está en el entendido que el Contrato se encuentra viciado por la violencia ejercida, motivo por el cual es factible declarar su nulidad.

La LESION como vicio en el consentimiento de las partes contratantes en el Contrato de Arrendamiento:

⁽⁴⁵⁾ PINA, Rafael de. op. cit. p. 298

⁽⁴⁶⁾ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. op. cit. p. 43

Ramón Sánchez Medal expone: "La lesión en un sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte".⁽⁴⁷⁾

Se entiende que la lesión, es el perjuicio que se puede causar a uno de los contratantes con motivo de su ignorancia o de su necesidad, aprovechándose uno de ellos de la situación en que se encuentre el otro, acarreando una desigualdad, ya que uno de los contratantes saldrá más beneficiado que el otro, provocando un detrimento debido a la ignorancia o necesidad. Ejemplo de ello se observa cuando el arrendador fija cantidades exorbitantes como pago de rentas y que el arrendatario tiene que aceptar debido a su necesidad de tener un lugar donde vivir.

Es importante lo que al respecto comenta **Zamora y Valencia**: "...la lesión debe de establecerse como protección efectiva a las clases productivas del país, en los diferentes contratos y en especial en los de compra-venta (de bienes de consumo necesario o inmuebles para casas habitación), arrendamiento, mutuo y de garantía, en donde una persona puede sufrir más acusadamente el problema de su desigualdad, mediante normas específicas relacionadas directamente con esos contratos".⁽⁴⁸⁾

La presencia de cualquiera de los vicios del consentimiento antes estudiados, pueden invalidar al Contrato de Arrendamiento, afectándolo de nulidad que cualquiera de las partes podrá invocar a fin de subsanar sus deficiencias o bien para rescindir el acto jurídico celebrado.

⁽⁴⁷⁾ SANCHEZ MEDAL, Ramón. op. cit. p. 57

⁽⁴⁸⁾ Ibidem p. 47

Realizado el estudio de los elementos del Contrato de Arrendamiento, se da una cuenta de la importancia que cada uno de ellos representa para la constitución plena del arrendamiento, pues en caso de faltar alguno de ellos el acto puede estar afectado de nulidad, ya sea relativa o absoluta según del elemento y del caso concreto que se trate.

**III- MARCO JURIDICO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CIVIL.**

Una vez que se ha conocido la evolución que el Contrato de Arrendamiento ha tenido a través del tiempo y hasta nuestra fecha, así como la definición que el legislador mexicano ha otorgado a este acto jurídico, las diversas clases que del mismo existen, y los elementos tanto esenciales como de validez que lo conforman, es momento de proceder a apuntar la forma en que dicho contrato se encuentra regulado en la normatividad que nos rige pasando desde el derecho que tiene toda familia para disfrutar de vivienda digna y decorosa como lo marca la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, hasta los ordenamientos legales que denotan la relación jurídica que nace al celebrar el contrato, y por último en caso de alguna controversia los medios por los cuales se puede ejercer la acción respectiva para hacer valer el derecho que nace del mismo.

Previo a ello es menester recordar que vivimos en un Estado de Derecho o Constitucional, el cual procura mantener la convivencia armónica entre sus habitantes por medio de la regulación de su conducta que hacen las normas jurídicas emitidas por los órganos facultados para ese fin. Estos preceptos legales determinan, delimitan y controlan las actividades de los integrantes de la sociedad, velando por la paz, seguridad, desarrollo y concordia entre la comunidad.

En los Estados Unidos Mexicanos, toda conducta de cualquier individuo, es regulada por las normas jurídicas preestablecidas para ello, debiendo guardarlas, respetarlas y acatarlas, pues con ello se intenta mantener un equilibrio entre los derechos y obligaciones frente a la sociedad, pues cada uno de nosotros es un componente fundamental en el desenvolvimiento y progreso del país. Así pues, solamente respetando y haciendo respetar la normatividad que nos rige lograremos la armonía que reclama, y a la que tiene derecho, la sociedad en su conjunto. Es de señalar que los ordenamientos legales emitidos por los órganos competentes para ese

fin, deberán dictarse con estricto apego a las necesidades de la comunidad, para así cumplir cabalmente con su función para la cual fueron creados.

En la época del México independiente, una de las inquietudes primordiales fue la de otorgarse una Constitución Política, entendiéndose a esta como la Ley fundamental y suprema de nuestro país, ordenamiento que posteriormente constituyó piedra substancial para la creación de las normas que ordenan y dirigen las relaciones entre los particulares, las cuales en su conjunto dieron origen a la codificación del Derecho Privado.

IIIA.- REGULACION JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

No se puede negar que una de las preocupaciones primordiales para el ser humano a partir de sus principios sedentarios es el ubicar el lugar en el cual pueda vivir con cierta tranquilidad y decoro, ya que junto con su alimentación, vestido y salud, la vivienda es menester primordial para todo hombre. En esos términos los legisladores de nuestra Carta Magna se percatan de esta necesidad y así la incluyen dentro del capítulo de Garantías Individuales, misma que se analiza en el punto siguiente, y una vez pasando por éste se remite el presente trabajo a los ordenamientos tanto sustantivo como adjetivo que norman la conducta del individuo frente a la celebración del contrato de Arrendamiento.

A pesar de que es obligación del Gobierno implementar mecanismos que conlleven a que cada habitante de esta urbe cuente con un lugar donde morar, tal parece que los programas implementados sobre la vivienda se han quedado a la

zaga, pues las necesidades de contar con un hogar para cada uno de los integrantes de la comunidad están por encima de dichos programas. No sabemos si la población crece a ritmos más acelerados que los instrumentos de apoyo a la vivienda que debe implementar el Gobierno, o bien los gobernantes no cumplen con sus funciones de mitigar las necesidades de vivienda requeridas por su indolencia, negligencia o incapacidad.

III.A.1.- LA VIVIENDA COMO GARANTIA INDIVIDUAL SEÑALADA EN LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Uno de los principios elementales que establecieron los legisladores de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, fue la vivienda como un factor indispensable en la vida del ser humano, necesidad que deberá satisfacerse conjuntamente entre la población y los programas que para tal efecto instaure el Gobierno, y no solo eso, sino que va más allá y acertadamente indica que el lugar en el cual deba vivir el gobernado deberá ser decente y respetable para la persona, es por ello que antes que otra cosa en el título primero capítulo primero dejan plasmadas las Garantías Individuales, las cuales ocupan los primeros 29 artículos de la Constitución.

Concretamente en el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, párrafo quinto, el legislador advierte su preocupación y pretende proteger a las familias indicando que éstas deberán de gozar del derecho de morar en una vivienda digna y decorosa, este principio elemental se refleja precisamente en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en

materia Federal en cuanto a que obliga al arrendador a que mantenga el inmueble dado en Arrendamiento bajo las condiciones necesarias para que éste pueda ser habitable en una forma segura e higiénica.

Si bien es cierto que la Carta Magna no refiere en forma alguna a cuestiones de Arrendamiento Civil, consideré necesario invocarla en virtud de que establece los lineamientos bajo los cuales se consignan los elementos que una vivienda debe tener a fin de que esta sea habitable. La normatividad va más allá del derecho de toda familia de tener un lugar donde vivir, ya que señala las condiciones que esta vivienda debe tener, sin negar que también se constituye "... en cierto modo una obligación del gobierno a proporcionar esa vivienda o por lo menos a cooperar, o en alguna forma facilitar que dicha familia la adquiera, lo que naturalmente tiene que ser materia de una reglamentación que en alguna forma establezca y facilite que tal adquisición quede al alcance de toda la familia del país, sin necesidad de que algún miembro de la familia de que se trate sea trabajador de una empresa; y si esa reglamentación no fuere observada en perjuicio de dicha familia, podría motivar la procedencia de la acción de garantía. A ese respecto existe un plan con objeto de realizar, con intervención de los municipios, lo que se ha llamado la Autoconstrucción de Casas, que sustancialmente consiste en que una persona se obliga a construir ella misma su casa, en el terreno que le proporcione la Autoridad Municipal y con los materiales que también le proporcione esa misma autoridad, todo ello mediante un financiamiento Bancario".⁽⁴⁹⁾

De principio resultó ser una innovación en materia legislativa, pues se preocupa por uno de los problemas que aquejan más al hombre desde la época Romana, y que hoy subraya la problemática habitacional.

⁽⁴⁹⁾ BAZDRESCH, Luis. Garantías Constitucionales. Primera reimpresión. Editorial Trillas. 1992. p. 173 y 174

III.A.2.- EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, COMO PRINCIPAL ORDENAMIENTO SUSTANTIVO EN LA REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La ley que contiene el derecho sustantivo que norma las relaciones contractuales derivadas del Arrendamiento se encuentran en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

Cabe recordar que el Contrato de Arrendamiento en nuestro país, primeramente fue regulado por las diversas disposiciones que el Derecho Español nos legó, mismas que estuvieron vigentes aun después de la Independencia de la República, y que fue hasta el año de 1870 que se promulga el primer Código Civil para el Distrito Federal sustituyendo a la legislación española en materia de arrendamiento, contemplando en dicho ordenamiento jurídico en forma sistemática la figura jurídica del contrato de Arrendamiento, reconociendo con ello la importancia que el mismo representa para la convivencia armónica de la sociedad en el país. Este Código Civil sirvió de inspiración a los legisladores de los demás Estados de la República para regular el Contrato de Arrendamiento en su localidad.

El Código de 1870 plasmaba en sus artículos 3068 a 3212, inclusive, los lineamientos que conformaban al Contrato de Arrendamiento, como una figura jurídica necesaria de legislar en el país. En el año de 1884 se promulga un nuevo Código Civil para el Distrito Federal, mismo que en materia de Arrendamiento no presento cambio esencial alguno, e incluso en su artículo 2936 define al Contrato de Arrendamiento en los mismos términos que lo hizo el Código de 1870, fijando que:

“Se llama Arrendamiento, al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”. El Código Civil para el Distrito Federal promulgado en 1884 contemplaba al Arrendamiento en sus artículos 2936 al 3063, inclusive, sin que exista diferencia sustantiva en la redacción con el Código de 1870.

Debido a los acotamientos tan relevantes que transformaron la vida de México a principios del siglo XX, refiriéndome concretamente a los levantamientos armados que engendraron a la Revolución Mexicana, a su término el legislador se vio obligado a emitir ordenamientos apegados a las necesidades, que en ese entonces, demandaba la sociedad mexicana, y como lo subrayo en su exposición de motivos al Código Civil para el Distrito Federal promulgado el día 26 de marzo de 1928 detalla: “Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respecto secular”.

Como acertadamente lo expuso en su momento el legislador de 1928, era indispensable actualizar los ordenamientos jurídicos en los que existía una supremacía en el interés individual, a expensas del sacrificio del interés colectivo de la sociedad.

En materia de Derecho Civil, el legislador impulso el cambio que existía del principio de individualidad, introduciendo en su contenido un enfoque más de tipo social, preocupándose por la protección de la clase marginal y desprotegida, dejando a un lado el desmesurado principio que existía de que “la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos”.

El legislador del 28 acepta la importancia de transformar la gran desigualdad que existía entre el Arrendador y el Arrendatario, relación en la cual imperaba la voluntad del Arrendador, quien daba un trato desmesurado al Arrendatario, quien necesitado de un lugar donde habitar, se veía obligado a aceptar las condiciones que imponía su Arrendador.

En ese orden de ideas, el legislador del 28 comprende que los contratos de Arrendamiento deberán de apegarse a las necesidades de la sociedad, existiendo el compromiso de proteger a los tan desamparados Arrendatarios a quienes se les había dado un trato descomunado por parte de los Arrendadores, quienes fijaban rentas excesivamente usureras sobre inmuebles que carecían de las mínimas condiciones de seguridad e higiene a que tiene derecho todo habitante de un inmueble.

En tales condiciones, el C. Presidente de la República Mexicana, Plutarco Elias Calles, en uso de las facultades que otorga la Constitución, expidió el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en Materia Federal, mismo que se publica en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928, dejando al arbitrio del Ejecutivo la fecha en que este entrará en vigor, estableciendo el Ejecutivo por decreto de 29 de agosto de 1932 que dicho Código entraría en vigor el día 1 de octubre de 1932.

En la actualidad es el Código Civil de 1928, el que continua regulando la figura jurídica del Contrato de Arrendamiento en el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en Materia Federal, el cual ha experimentado muy pocas modificaciones en su texto original como lo marca acertadamente Ramón Sánchez Medal, quien dice: "Durante más de medio siglo -de 1932 a 1985- se mantuvo estático el texto original del Código Civil sobre el Contrato de

Arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del Arrendador”.⁽⁵⁰⁾

Sin embargo, es de traer a la memoria, que en materia de Arrendamiento se han manifestado diversas promulgaciones, reformas y derogaciones de leyes que han participado en forma activa en la transformación de las condiciones del Contrato de Arrendamiento. Caso concreto se encuentra al crepitar la Segunda Guerra Mundial, momento en el que el Ejecutivo expide decretos de emergencia, encaminados a salvaguardar la estabilidad económica, social y política en el país.

Derivado de ese suceso beligerante mundial, en materia habitacional, brotaron infinidad de problemas como fueron: la escasez de vivienda, paralización de construcciones, disminución de mano de obra, mayor demanda de vivienda, etc. En consecuencia, el Ejecutivo de conformidad con la facultad que le otorga el artículo 29 Constitucional, decretó el 1 de junio de 1942 la Suspensión de las Garantías Individuales en la República Mexicana, y acto contiguo el 10 de julio de ese mismo año expide el decreto de Congelación de Rentas en el Distrito Federal, posteriormente por decreto del 24 de septiembre de 1945 se Prorrogan los Contratos de Arrendamiento.

Los decretos antes referidos, en su momento cumplieron con la finalidad de proteger las actividades arrenditicias, sin embargo, su vigencia descomunal y obsoleta conllevaron a que el Arrendamiento experimentara un quebranto, debido a que las rentas congeladas que continuaron vigentes, ocasionaron estragos tanto en el arrendador como en el arrendatario, debido a que las cantidades que el primero de ellos recibía por concepto de rentas eran irrisorias, y en consecuencia, el mantenimiento que corría a su cargo para conservar el inmueble arrendado en

⁽⁵⁰⁾ SANCHEZ MEDAL, Ramón. op. cit. p.

condiciones dignas y decorosas de acuerdo a lo establecido en la ley, se vio afectado ya que dichas cantidades no alcanzaban a cubrir los gastos correspondientes. Derivado de ello, el arrendatario se vio obligado a seguir ocupando las localidades materia del contrato, en las condiciones en que éstas se encontraban, aunque existiera un riesgo habitar en ellas; otro detrimento que se observó, fue el poco interés de los inversionistas en la construcción de viviendas para darlas en arrendamiento, toda vez que resultaba un negocio que generaba mucha incertidumbre, prefiriendo invertir en otras actividades más seguras.

A la fecha, por lo que hace al Contrato de Arrendamiento, el Código Civil lo contempla y regula en términos del Libro Cuarto, de su Segunda Parte, en el Título Sexto, que a la letra dice: "Del arrendamiento". Este Título está compuesto por nueve capítulos que van del artículo 2398 al 2496, sin dejar de admitir que existen diversas disposiciones que mantienen estrecha vinculación con este contrato.

El contexto del Título Sexto a que me he referido, se encuentra distribuido, de conformidad con lo discernido por el legislador, en la siguiente forma:

El Primer Capítulo contiene las disposiciones generales del Arrendamiento, las cuales van desde la interpretación que el órgano legislativo a hecho del arrendamiento, hasta los bienes susceptibles de rentar, y la forma de pagar la contraprestación por el uso de la cosa.

Referente al Segundo Capítulo, éste dilucida las obligaciones y derechos que de la relación contractual nacen para con el Arrendador, en los mismos términos se erige el Capítulo Tercero pero por lo que hace al Arrendatario.

El Capítulo Cuarto, es tema trascendental en el presente trabajo de tesis, ya que en su texto encierra lo relativo al Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

IIA.3.- LA APLICACION DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL COMO NORMATIVIDAD ADJETIVA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La autodefensa fue la primera forma de proteger los derechos de un individuo, sistema que consistía en la imposición de la fuerza sobre la justicia, es decir, el más fuerte se imponía al más débil sin importar que era lo ecuánime. Este sistema fue superado posteriormente por medio de la Autocomposición, en la cual las partes en conflicto pactaban de común acuerdo una solución; sistema que presentó diversas fallas ya que era muy difícil que las partes se concedieran voluntariamente prestaciones que mermaban sus derechos, debido a ello y a fin de intentar una solución equitativa aparece la Heterocomposición en la cual se nombraba por las partes a un tercero quien era el que proponía soluciones al problema. En la actualidad son los Organos Jurisdiccionales los facultados para resolver las diferencias que tengan los particulares mediante la acción que estos ejercen.

Bajo la premisa de que las personas se encuentran sujetas al cumplimiento de las normas jurídicas que contiene el derecho sustantivo, existe la posibilidad que otro sujeto cuente con la facultad para poder exigir el cumplimiento a dicha normatividad, entendiendo a ésta como el derecho en el sentido subjetivo. En tal

situación puede un tercero acudir ante la autoridad jurisdiccional competente a fin de plantear ante dicho Organismo el conflicto originado y deducir sus diferencias.

Por lo que hace a los conflictos deducidos del contrato de Arrendamiento, estos deberán de someterse a los procedimientos que establece el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para el caso de que sean conflictos en materia común. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su título Décimo Sexto-Bis establece los lineamientos normativos bajo los cuales se han de dirimir las controversias que versen en materia de fincas urbanas destinadas a la habitación, título que también sufrió modificación por la reforma de fecha 14 de Julio de 1993, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, y que a la fecha se intitula: "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO". Así pues, de la simple lectura del título se observa que antes de la reforma era aplicable la normatividad solamente a las fincas urbanas destinadas a la habitación, pero a partir de la reforma serán aplicables los artículos contenidos en éste título a cualquier tipo de Arrendamiento Inmobiliario.

Cabe especificar que los artículos que abarca el título Décimo Sexto-Bis del Código referido van del 957 al 968, y que en materia de procedimiento judicial han sufrido una gran modificación por la Reforma, Adición y Derogación de diversas disposiciones hechas a éste Código por el Decreto de fecha 14 de Julio de 1993, y que más adelante quedarán claramente especificadas.

Es de advertir que en la actualidad, se encuentran dos clases de normatividades que regulan el procedimiento judicial en tratándose de conflictos derivado de Contratos de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Uno de ellos es el aplicable a los Contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993, y el otro a los Contratos celebrados a partir del 20 de octubre de 1993, es decir, que las

reformas, adiciones y derogaciones en materia de Arrendamiento llevadas a cabo por el decreto de fecha 14 de julio de 1993 a la legislación procesal en cuestión, serán aplicables a los Contratos de Arrendamientos que a partir del 20 de octubre de 1993 se llevaron a cabo.

Para los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993 y que se encuentran vigentes a esa fecha, y que se traten de fincas urbanas destinadas a la habitación, se supone que entrarían en vigor las reformas, adiciones y derogaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en esa materia el 19 de octubre 1998, lo cual no ocurrió debido a que por decreto publicado el 19 de octubre de 1998, se prorrogó la entrada en vigor de las reformas hasta el día 19 de abril de 1999, pero de nueva cuenta por decreto del 15 de abril de 1999, se dispuso que se aplicaran desde el 30 de abril del año 2000.

En concreto, a la fecha subsisten dos regímenes legales que en materia procedimental regulan las cuestiones derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación: 1.- las aplicables a los contratos celebrados antes del 19 de octubre de 1993 y que se encontraban vigentes, y 2.- al otro respecto de los contratos celebrados a partir del 20 de octubre de 1993, fecha en la cual entró en vigor las reformas, adiciones y derogaciones, que el legislador estatuyó por medio del decreto de fecha 14 de julio de 1993, el cual es materia de estudio en este trabajo de tesis.

En el Capítulo Quinto del presente trabajo, se especificará claramente todas y cada una de las reformas, adiciones y derogaciones que el legislador ejecutó en Materia de Arrendamiento al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, las que haciendo una conclusión previa, considero carecieron de estudio.

**IV.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.**

Previo al estudio del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, es menester realizar la siguiente reflexión: Al paso de la historia del ser humano, han brotado en su camino diversos problemas que le aquejan y hacen de su vida, una vida intranquila, generando cierta zozobra en su comportamiento personal, familiar y social; casos concretos: son su alimentación, su vestimenta, su salud, su educación y su morada, entre otros. En la actualidad, debido principalmente a la explosión demográfica mundial, sin negar que existan otras causas, esos rubros han experimentado un aumento en detrimento de la población, observando un porcentaje elevado de sujetos desnutridos, mal vestidos o incluso sin vestir, que con llevan a una errática condición sana, y que en consecuencia se carecen de los medios necesarios para poder alcanzar un nivel de aprendizaje apto, a ello se une la falta de vivienda digna y decorosa que hagan del sujeto, una persona productiva en provecho de la sociedad en su conjunto.

México no escapa a esos problemas, mismos que por el contrario, se han multiplicado debido a la inestabilidad política, económica y social que se vive en el país: con los asesinatos de personalidades del ámbito religioso, de altos funcionarios públicos, del candidato a la presidencia de la República por el P.R.I., y de políticos de prestigiado renombre; aunado a ello el levantamiento armado en el Estado de Chiapas, las elecciones a la Presidencia en el mes de agosto, el cambio de poder en el mes de diciembre, y la caída de las finanzas públicas todo ello en el año 1994, vino a provocar una psicosis en los residentes de nuestro país, quienes nos hemos visto afectados en el desenvolvimiento y desarrollo a título personal y social, provocando una falta de armonía y credibilidad entre gobernantes y gobernados.

En materia de Arrendamiento de Inmuebles destinados a casa habitación, se encuentra el problema de escasez, de alza en las rentas, de falta de lugares seguros para vivir que cuente con las condiciones mínimas de higiene, todo ello ha

provocado un quebranto en materia de vivienda en perjuicio de los habitantes. Refiriéndome específicamente al Distrito Federal, una de las ciudades más grandes del mundo, resulta un problema complejo el poder encontrar una vivienda digna y decorosa que sea segura e higiénica, y que a la vez esté al alcance de los bolsillos de la clase trabajadora-obrera, quienes se encuentran casi imposibilitados de poder adquirir en propiedad un lugar en donde vivir, orillándolos a celebrar Contratos de Arrendamiento que son difíciles de cumplir, ya que el salario que perciben a penas si les alcanza para comer, y mes con mes nace la zozobra de que sean lanzados por falta de cumplimiento en el pago de las rentas. Se debe de entender que la habitación es piedra fundamental en el desarrollo de la persona, misma que al contar con un lugar en donde vivir, abriga cierta tranquilidad para él y su familia, en consecuencia, las autoridades responsables deben emprender proyectos más ambiciosos que se aboquen a promover un hogar digno para cada uno de los habitantes de esta ciudad.

Cuan importante ha resultado regular la figura jurídica del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación, que el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, le ha destinado un capítulo completo, mismo que se ubica en la Segunda parte del Libro Cuarto en el Título Sexto Capítulo IV, intitulado "**Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación**", que comprende del artículo 2448 al 2452, inclusive. Con ello, se percata la importancia, y preocupación que para el legislador a resultado ajustar las normas a la vida en el Distrito Federal. Por tal motivo, antes de la reforma publicada el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial referentes a materia de arrendamiento, el legislador consideró de orden público e interés social las disposiciones contempladas en éste capítulo, actualmente otorga esa calidad a lo preceptuado en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, por tal motivo, cualquier estipulación en contrario a dichas normas se tendrá por no opuesto. Estos preceptos se enfocan a procurar que los inmuebles dados en arrendamiento para casa habitación, cuenten

con las condiciones de higiene y seguridad que la autoridad exija, pues en caso contrario, el arrendador será responsable de los daños y perjuicios que por su falta de probidad causen al arrendatario, así mismo será obligación del arrendador registrar ante el Departamento del Distrito Federal el Contrato de Arrendamiento respectivo, además en caso de muerte del arrendatario, sus familiares no quedan desprotegidos frente al arrendador, toda vez que estos subrogan los derechos y obligaciones del arrendatario que falleció.

IV.A.- DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Como se dejó claro en el capítulo segundo del presente trabajo de tesis, existen diversas clases de Contratos de Arrendamiento que regulan nuestras leyes, y cuando se habla de Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación, se esta frente a un Contrato de Arrendamiento Civil, el cual se regula por el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, así como por el Código de Procedimientos Civiles para esta misma entidad.

Es el caso que nuestros legisladores no conceptualizan a los Contratos de Arrendamiento de Fincas destinadas a la habitación, pero si nos remitimos a la definición que ha dado al Contrato en general, y aplicándolo concretamente al Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación se puede definir como: Aquel en el cual asisten dos voluntades, en la que una de ellas concede el uso de un inmueble destinado a la habitación (arrendador), y en contraprestación la otra parte, es decir, el ocupante (arrendatario), se compromete a pagar por esa

concesión un precio en cantidad cierta, misma que refiere a la renta convenida como pago.

Las características de este tipo de Contratos las señala el jurista **Gonzalo M. Armiento Calderón**, quien dice: "Se trata de un Contrato Principal, bilateral, oneroso, generalmente formal, conmutativo y de tracto sucesivo, características todas estas a las cuales aluden con toda precisión tanto autores nacionales como extranjeros"⁽⁵¹⁾.

Es de carácter **Principal**, toda vez que nace a la vida contractual en forma independiente, es decir, no se deriva de algún otro tipo de relaciones, observándose su autonomía en su conducta.

Resulta **Bilateral** por que fecunda derechos y obligaciones entre ambos contratantes, así pues es obligación del arrendador procurar el uso y goce del bien arrendado al arrendatario, mientras es obligación de este último pagar un precio cierto por el derecho al uso de ese bien.

Es **Oneroso**, toda vez que se generan provechos para ambos contratantes, y así mismo cargas mutuas; como resulta que el arrendador tendrá el provecho de percibir una cantidad determinada por conceder el uso del inmueble arrendado, pero se gravará su derecho al uso del inmueble materia del contrato, así mismo para el arrendatario se generan provechos en cuanto al derecho de uso que tiene sobre el inmueble que recibe en arrendamiento, pero se grava su economía al tener la obligación de pagar la renta correspondiente.

⁽⁵¹⁾ ARMENTA CALDERON, Gonzalo M. Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XXXVIII, Enero-Junio de 1988, num. 157-158-159, Editado por la Dirección General de Publicaciones, México. 1988. p. 1.

El presente Contrato en la actualidad es de carácter **formal**, ya que la reforma al artículo 2406 del Código Civil, establece que todo Contrato de Arrendamiento deberá de celebrarse en forma escrita, pues caso contrario será imputable al arrendador tal omisión. Antes de la reforma de 1993, se establecía que dicho Contrato debía celebrarse en forma escrita cuando la renta pasare de cien pesos anuales, cantidad que resultaba obsoleta y por tal motivo el legislador tuvo un acierto al reformar ese precepto legal.

Deberá ser **Conmutativo**, es decir, que exista cierta proporcionalidad entre las obligaciones y derechos que se generan entre los contratantes. Por ello, en materia de arrendamiento en fincas destinadas a la habitación deberá existir cierta proporcionalidad entre la cantidad que por concepto de renta tendrá que pagar el arrendatario, y el inmueble materia del contrato.

Es eminentemente de **Trato Sucesivo**, ya que los derechos y obligaciones que se generan, tanto para el arrendador como para el arrendatario, no son gestados en un solo acto, sino que necesita del transcurso del tiempo para que estas se originen y se vayan cumpliendo de conformidad a lo convenido en el Contrato. En consecuencia, no se trata de un Contrato de carácter Instantáneo.

Las anteriores características distinguen de cualquier otro tipo de figuras jurídicas, al Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación.

IV.B.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Coincido con los juristas **Manuel Mateos Alarcon** y **Ramón Sánchez Medal**, en señalar que las obligaciones que se generan para el Arrendador en el Contrato de Arrendamiento de Fincas destinadas a la Habitación son concretamente: la entrega de la cosa materia del Contrato de Arrendamiento, la cual deberá estar en aptitudes de poderse ocupar; la conservación de la cosa en el estado conveniente para su optima utilización; y el garantizar al arrendatario el uso del inmueble arrendado. En general las anteriores obligaciones son las principales en el Contrato, sin negar que de ellas se derivan otras que más adelante quedaran especificadas, pero valdría la pena adentrarse un poco más respecto de las obligaciones antes referidas para lo cual se alude lo siguiente:

a) Respecto a **la entrega de la cosa**, como obligación primordial a cargo del arrendador, para que el arrendatario este en optimas condiciones para poderla usar y disponer de ella conforme a su naturaleza, el Código Civil la contempla dentro del artículo 2412 fracción primera.

Cabe resaltar que la cosa, deberá entregarse en estado de servir para lo cual fue materia del Contrato, es decir, que el inmueble deberá reunir las condiciones necesarias que haga de ella un lugar digno, decoroso, seguro e higiénico para la persona que habitará la localidad. Pues es responsable frente al arrendatario de los vicios o defectos, y en consecuencia, corren a su cargo los daños y perjuicios que se le pudieran causar a su inquilino.

La entrega del inmueble materia del Contrato, estará sujeta al tiempo, lugar y modo:

En cuanto al tiempo de entrega, este será en la fecha pactada entre los contratantes, o bien si no se estipuló la fecha, será entregado el inmueble una vez que el arrendatario de aviso al arrendador de su animo de ocupar la localidad. Por regla general de las obligaciones, en su artículo 2083 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se establece que el lugar de entrega del inmueble se realizará en el lugar en donde éste se encuentra ubicado.

Respecto del modo, debe indicarse que el inmueble deberá entregarse en aptitudes para ser ocupado en forma total por parte del arrendatario, es decir, que la localidad reúna los requisitos indispensables de seguridad e higiene que le marca la misma autoridad correspondiente al arrendador. Así pues, el artículo 2412 fracción primera del Código Civil, obliga al arrendador a entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir, pues la violación a lo ordenado, será responsable de los daños y perjuicios que pudiera causarle al arrendatario.

b) Por lo que hace a la **obligación del arrendador de conservar el inmueble** materia del Contrato en las condiciones necesarias para que el arrendatario tenga buen uso y goce sobre el mismo, deberá hacer todas y cada una de las reparaciones que sean indispensables para mantener el inmueble en las mismas condiciones en que fue dado en arrendamiento. Quedando claro, que las reparaciones que se hagan solamente serán las que tiendan a procurar la conservación del bien, y no aquellas que se causen por el uso normal de la cosa.

Esta obligación genera una situación activa para el arrendador, ya que se crean obligaciones de hacer, consistentes en las reparaciones al bien inmueble conforme a

lo que le marca la ley; pero también se presupone una actitud negativa en la conservación del inmueble, ya que la misma norma le prohíbe al arrendador cambiar la forma de la cosa; ejemplo de ello sería que el arrendador, de buenas a primeras, cambiará la forma de uso de una casa destinada a vivienda al uso de comercio.

c) Referente a **garantizar el uso al arrendatario** respecto del inmuebles materia del Contrato de Arrendamiento, es obligación del arrendador, como lo marca la ley, no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, por ello, deberá de abstenerse en molestar al arrendatario en el uso del inmueble dado en arrendamiento o bien provocar un detrimento en su uso. Lo anterior, encuentra una excepción para el caso de que exista eminente urgencia en reparar el inmueble, cargo que es a cuenta del arrendador, y que no deberá exceder por más de dos meses.

Así mismo, deberá **garantizar el uso pacífico** de la cosa materia del Contrato por todo el tiempo que dure la relación contractual que une a las partes contratantes, es decir, todas aquellas perturbaciones de derecho que emanen de terceros frente a los arrendatarios; pero no así las perturbaciones de hecho, pues es el propio arrendatario quien tiene que hacer valer su acción.

Será responsabilidad del arrendador **garantizar el uso del inmueble conforme a lo convenido**, y en caso de existir vicios ocultos o defectos en el objeto materia de arrendamiento, este tendrá que pagar al arrendatario los daños y perjuicios que le hubiera causado con motivo de su falta de probidad y mala fe con que actuare en el Contrato.

De las tres anteriores obligaciones que nacen para el arrendador, se derivan otras como son:

A) El reembolso de las cantidades que por concepto de mejoras hubiere hecho el arrendatario al inmueble materia del Contrato, en los casos que marca el artículo 2423 del Código Civil, y que a continuación se detallan:

A.1) Cuando el arrendador haya autorizado al arrendatario a realizar las mejoras, obligándose el primero de ellos a cubrir los gastos que con ese motivo se generen;

A.2) Cuando las reparaciones que deban hacerse al inmueble sean de carácter urgente y primordiales para la conservación del inmueble materia del Contrato, y que el arrendador haya hecho caso omiso al llamamiento que al respecto le haya manifestado el arrendatario; y

A.3) En el caso de los Contratos por tiempo indeterminado, cuando el arrendador haya autorizado al arrendatario a hacer las reparaciones al inmuebles rentado, y que antes de que se compense los gastos que realizó el arrendatario, el arrendador da por concluido el Contrato de Arrendamiento.

No será responsabilidad de reembolso, por parte del arrendador al arrendatario, los gastos que éste hubiere hecho con motivo de mejoras al inmueble, en los siguientes casos:

a) Cuando el Arrendatario lleva a cabo reparaciones que causen variaciones en la estructura de la cosa, o bien pongan en peligro su existencia, pues previo a dichas mejoras deberá obtener el consentimiento por parte del arrendador para hacerlas; y

b) En el caso de que expresamente, se haya convenido entre las partes, que el arrendatario no podrá realizar ningún tipo de mejoras que alteren o cambien la situación actual que guarda el bien arrendado.

B) Será a cargo del arrendador, cuando actúe de mala fe, el pago de los daños y perjuicios que pudiere ocasionar al arrendatario por causas de privación en el uso del inmueble por motivos de evicción. Además de lo anterior, el arrendatario dejará de pagar la renta pactada hasta en tanto tenga pleno uso del inmueble materia del Contrato.

C) Es responsabilidad del arrendador, el indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios que pudiere sufrir, por causas de defectos o vicios ocultos del bien materia del Contrato.

D) Preferir al arrendatario para el caso de venta del inmueble materia del Contrato de Arrendamiento. Antes de la reforma de julio de 1993, el legislador precisaba en el artículo 2448-I del Código Civil para el Distrito Federal, que el arrendatario que observaba cumplimiento en su pago de rentas, debería ser preferido por el arrendador para el nuevo arrendamiento del mismo inmueble. Actualmente el legislador ha derogado ese precepto legal, dejando de existir la preferencia de que gozaba el arrendatario, y solamente sobrevive la preferencia del arrendatario sobre terceros, cuando el arrendador pretenda vender la localidad dada en arrendamiento en los términos que marca el artículo 2448-J del mismo ordenamiento legal en cita.

ESTE TEXTO NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

IV.C.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Por lo que hace al arrendatario, son de su incumbencia el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1.- El pago de la renta.

Esta obligación es la primordial que se deriva de la celebración de cualquier Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, ya que es la contraprestación que deberá cubrir el arrendatario por el uso del inmueble materia del Contrato. Para el cumplimiento de esta obligación, es de considerarse el tiempo, el modo y lugar en que deberá realizarse el pago de la renta, así pues, se observan las siguientes características a cada una de ellas:

a) El pago de la renta deberá entregarse en la fecha pactada entre los contratantes, desde que el arrendatario tome posesión del inmueble en cuestión (salvo convenio en contrario) y hasta que lo devuelva al arrendador. Para los casos en que no se haya estipulado la época de pago, las rentas deberán ser cubiertas por periodos vencidos y de ninguna manera por adelantado.

b) La forma de pago, como lo indica el legislador, puede consistir en dinero o bien en cualquier otra cosa que sea equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinable.

c) Por lo que hace al lugar en que ha de entregarse el pago de la renta, éste deberá hacerse en el lugar que convinieron los contratantes, y a falta de pacto expreso, el pago se realizará en el domicilio del arrendatario.

Cabe hacer la observación, que en caso de que el arrendatario sea privado totalmente del inmueble materia de arrendamiento, ya sea por caso fortuito o de fuerza mayor, éste será eximido del pago de renta por todo aquel tiempo en que dure el impedimento para el uso del bien, y si dicho impedimento tiene una duración mayor de dos meses, el arrendatario tendrá la facultad de poder solicitar la rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado. Para el caso de que el impedimento del uso sea de una fracción del bien objeto de arrendamiento, el arrendatario podrá solicitar una reducción temporal de la cantidad que paga como renta, y si el obstáculo que impide el uso total del inmueble dura más de dos meses, el arrendatario puede solicitar la rescisión del Contrato que lo une con el arrendador.

Cuando ha sido transmitida la propiedad del Inmueble Materia del Contrato de Arrendamiento, será obligación del arrendatario pagar la renta al nuevo propietario del bien, cantidad que deberá ser entregada a partir de que sea notificado, ya sea judicial o extrajudicialmente ante Notario o dos testigos, que la propiedad del Inmueble ha sido transferida a otra persona y por ende deberá de cubrir a ésta, la cantidad que por concepto de renta viene pagando. Si existieron pagos adelantados por concepto de rentas, éstos deberán constar en el Contrato de Arrendamiento, pues de lo contrario aun cuando el arrendatario alegue haber entregado cierta cantidad, éste deberá pagar al nuevo propietario las rentas que se vayan causando.

2.- La conservación de la cosa y su impedimento a variar su forma.

La presente obligación a cargo del arrendatario, esta encaminada a las reparaciones menores que deberá hacer al inmueble con el fin de mantenerlo en buenas condiciones para que pueda usarlo, él, su familia, sirvientes o subarrendatarios. Con lo anterior, se pretende que el arrendatario sea prudente y mesurado en el uso y conservación del inmueble, pues su conducta negativa lo conllevaría al pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar. Las reparaciones menores referidas, serán aquellas que por el uso del inmueble se vayan presentando, y consistirán en pequeñas composturas para su conservación y así poder entregar el inmueble en las condiciones que lo recibió.

Ahora bien, será responsabilidad del arrendatario realizar las reparaciones o mejoras al inmueble arrendado, cuando las partes hubieren convenido esa obligación a su cargo; por ejemplo: que ambas partes estuvieron de acuerdo en que el arrendatario impermeabilizara el inmueble para evitar la filtración del agua, y a cambio la cantidad pactada como precio de la renta sería disminuido en un cierto porcentaje. En estos casos será obligación del arrendatario efectuar los actos a que se comprometió, pues caso contrario deberá pagar los daños y perjuicios que se causen.

Asimismo, es obligación del arrendatario conservar la forma del inmueble en el estado en que lo recibió, pues no podrá realizar obras que alteren su esencia, salvo que el arrendador estuviere de acuerdo en variar su estructura.

Para el caso de que el arrendatario verificara variaciones en la forma de la cosa, sin consentimiento del arrendador, éste cuando la devuelva deberá restablecerla al estado en que la recibió, y además será responsable de los daños que pudiera ocasionar su actitud.

3.- Utilizar la cosa para el fin que fue arrendada o bien conforme a su naturaleza.

En el Contrato de Arrendamiento de Finca Urbana Destinada a la Habitación, su naturaleza primordial es que la misma será utilizada para que el arrendatario resida en ella, y que por ningún motivo podrá cambiar su destino; ejemplo de ello se encuentra: cuando el habitante de un inmueble arrendado para que more en el, lo utilice como bodega o bien como comercio. La violación a lo anterior, da pauta para que el arrendador demande la rescisión del Contrato por incumplimiento a lo establecido, independientemente de tener derecho a demandar los daños y perjuicios que pudiera causarle la actitud del arrendatario.

Para el caso de que las partes sean omisas en establecer el fin que le darán al inmueble materia del Arrendamiento, la legislación marca que será utilizada conforme a su naturaleza y destino de ella, por ejemplo: cuando en un condominio habitacional de diez pisos, el arrendatario instale en el cuarto piso una cantina, es obvio que resultaría una violación flagrante al destino que deberá darse al departamento arrendado, y en consecuencia, traerá inmersa la rescisión del Contrato y el pago de los daños que causará al arrendatario con su conducta; aunque no se haya estipulado el uso que daría al inmueble.

4.- Informar al arrendador las imprescindibles reparaciones que ha de efectuarse al inmueble materia del Arrendamiento, así como toda usurpación o novedad dañosa que un tercero realice o prepare en contra de la cosa.

El aviso, que a la brevedad posible es obligación dar el arrendatario al arrendador respecto de las reparaciones que deben realizarse al inmueble, es con el fin de mantener la cosa en buenas condiciones para habitarla y evitar algún tipo de

desgracia o de pérdida del bien; en caso de omisión, el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que pudiera causar con motivo de su negligencia. Así mismo, para el caso de que se percatara de usurpación al inmueble o de algún daño que pudiera sufrir por parte de terceros, deberá dar aviso al arrendador siendo responsable de los daños que se ocasionen por su indolencia.

5.- Permitir al arrendador realizar las reparaciones necesarias al inmueble arrendado, con el fin de mantenerlo en buenas condiciones y evitar cualquier siniestro o pérdida.

Como se observó con antelación, en estos casos, el arrendatario cuando sea privado del uso total del inmueble arrendado, no pagará renta alguna hasta en tanto se le ponga en posesión de nueva cuenta, y en los casos que sea privado en cierta parte, podrá reducirse en un porcentaje, la cantidad que se paga como renta.

6.- Responderá por los daños y perjuicios que sean causados al propietario del inmueble arrendado así como a terceros perjudicados en caso de incendio del inmueble, salvo que el siniestro se origine por vicios en la localidad, fuerza mayor o casos fortuitos. Si son varios los arrendatarios y no se puede determinar el lugar en que comenzó el incendio, todos ellos serán responsables en la porción que pagan de renta, con exclusión de aquellos que prueben que el incendio no inicio en la parte que ellos ocupan.

7.- Devolver al arrendador el inmueble al término del plazo convenido entre las partes en las condiciones que lo recibió, salvo que el bien hubiere sucumbido o bien se presenten deterioros que por el tiempo son inevitables. Esto en virtud, de que el Contrato de Arrendamiento tiene como fin la transmisión temporal del uso del inmueble destinado a la habitación.

8.- El arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice por la parte expropiadora conforme a la ley de la materia, en los casos que la propiedad del inmueble arrendado sea transmitida por motivos de utilidad pública.

9.- El arrendatario tendrá derecho a que se disminuya la renta o bien demandar la rescisión del Contrato de Arrendamiento, para los casos en que existan vicios o defectos en el inmueble materia del Contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento de ellos antes de celebrar el Contrato.

IV.D.- LA FORMA DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Existen diversos supuestos por los cuales concluye la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario respecto del inmueble materia del Contrato, y estas son por circunstancias que se generan con posterioridad a la celebración de este acto jurídico.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2483, contempla los modos en que termina el arrendamiento, y cabe hacer las siguientes reflexiones a cada una de las fracciones que señala:

1.- Por vencimiento del plazo convenido entre los contratantes.

La presente modalidad es la más común en el Contrato de Arrendamiento, toda vez que las partes al celebrarlo convienen que se transmitirá el uso temporal del

inmueble y que en consecuencia existe fecha prefijada para la conclusión del uso que otorga el arrendador al arrendatario sobre el mismo; quedando a cargo del arrendatario la entrega del inmueble arrendado en la fecha pactada como vencimiento del Contrato. Pero si el arrendador dentro de los diez días siguientes a la terminación del Contrato, es omiso en solicitar el inmueble al arrendatario, se entenderá que dicho Contrato ha sido prorrogado, dando origen a lo que se conoce como Tácita-Reconducción.

En consecuencia, el vencimiento del plazo fijado por las partes no pone fin a la relación contractual que los une, toda vez que si el arrendador no solicita al arrendatario la devolución del inmueble, y éste sigue en uso del mismo, se entenderá que dicho Contrato ha sido prorrogado. La prórroga puede ser pactada entre las partes en forma expresa o bien se determinó en forma tácita con las conductas de los contratantes, uno al no solicitar la devolución del inmueble y el otro por mantener el uso del mismo.

Cuando el Contrato de Arrendamiento de Finca Urbana Destinada a la Habitación, sea celebrado por tiempo indeterminado o bien a surgido la Tácita-Reconducción, cualquiera de las partes podrá dar por terminada la relación contractual que los une, siempre y cuando avise con 2 meses de anticipación al otro contratante, su voluntad de dar por terminado el Contrato. Este tiempo se reduce a 15 días, en los casos que se aplican las reformas al artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal por el Decreto del 14 de julio de 1993.

2.- Por Convenio expreso entre las partes.

Dentro de esta modalidad deberán acudir ambos contratantes para poder decretar de común acuerdo la terminación de la relación contractual que los une, así

pues su voluntad deberá manifestarse en forma expresa a fin de evitar confusión alguna en la interpretación de su voluntad.

3.- Por Nulidad

Visto que una de las características del Contrato de Arrendamiento es ser de Tracto Sucesivo, al decretarse su nulidad por la Autoridad correspondiente, se dará por terminado ese acto jurídico. Ejemplo de ello se encuentra: cuando existan vicios en el consentimiento de los contratantes, el hecho de que se celebre Contrato de Arrendamiento respecto de Inmuebles que se encuentren fuera de la posibilidad de ser arrendados; el arrendar dos veces la misma cosa a persona diferentes por el mismo término; para el caso de que existan copropietarios y la mayoría de ellos desapruere su arrendamiento.

4.- Por Rescisión.

Otra forma de terminar el Contrato de Arrendamiento, se encuentra en la facultad que tienen las partes para poder rescindirlo, fundada principalmente en el incumplimiento a las obligaciones de alguna de ellas. Es decir, la rescisión puede ser invocada por cualquiera de las dos partes por dejar de cumplir sus obligaciones el otro contratante.

Respecto del arrendador, las circunstancias más comunes de su incumplimiento al Contrato y que facultan al arrendatario a pedir la rescisión del mismo, suelen ser: no realizar las reparaciones indispensables que el arrendatario le hubiere comunicado con el fin de mantener el inmueble en condiciones seguras y habitables; en caso de que se lleven a cabo las reparaciones pertinentes a cargo del arrendador, si éste deja de poner en uso total o parcial del bien arrendado al

arrendatario por más de dos meses; para el caso de que el arrendador se oponga, sin justa causa, a que el arrendatario pueda subarrendar el inmueble.

Por lo que hace al incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario, lo que faculta al arrendador a exigir la rescisión del Contrato, la Legislación en su artículo 2489 detalla las circunstancias que deberán acudir para hacer valer la rescisión, dentro de las cuales se señalan las siguientes: En los casos en que el arrendatario deje de cumplir en tiempo y forma con el pago de la cantidad que por concepto de renta se estipuló; para los casos en que hubiere convenido que el inmueble sería utilizado como habitación y el arrendatario le de uso distinto a éste, o bien si no se estipuló su uso pero su propia naturaleza la determina será utilizado para habitación; cuando el arrendatario celebre contrato de subarrendamiento sin consentimiento del arrendador; por los daños graves que cause el arrendatario al inmueble materia del Contrato; y si el arrendatario varía la forma del inmueble materia del Contrato.

5.- Por Confusión.

La legislación es poco clara cuando se refiere a terminar el arrendamiento por confusión, pero se entiende que el legislador trata de hacer alusión al caso que se presenta cuando en una sola persona acude tanto el carácter de arrendador como el de arrendatario, esto es, cuando el arrendatario ha adquirido en propiedad el bien que anteriormente usaba en carácter de arrendatario.

6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

Una de las características principales del Contrato de Arrendamiento es la transmisión del uso de un bien a cambio del pago de una renta como contraprestación, debido a lo anterior, la cosa real forma parte de los elementos de existencia en el Contrato de Arrendamiento y a la falta de ésta deberá decretarse la terminación del mismo, y por ende fenece la relación contractual que une a las partes. Así pues, cuando perece la cosa material dada en arrendamiento se da por terminado el Contrato, ejemplo de ello se encuentra: cuando por causas de un sismo el inmueble arrendado sucumbe y causa la pérdida total del objeto materia de Contrato, en consecuencia se tendrá por terminado el Contrato celebrado.

7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

Cabe recordar, que cuando el arrendamiento termine por causas de expropiación del inmueble materia del Contrato, tanto el arrendador como el arrendatario tendrán derecho a que se les indemnice por el expropiador conforme a la ley correspondiente.

8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Entendiendo que la evicción se presenta cuando el arrendatario es privado del uso total o en parte del inmueble dado en arrendamiento por motivos de derechos adquiridos con antelación a la celebración del Contrato por un tercero, derechos que deberán reconocerse por medio de sentencia que haya causado estado ante autoridad competente.

Es de subrayarse que la muerte del arrendador o del arrendatario, no es causal para la terminación al Contrato de Arrendamiento, a pesar de que los derechos y

obligaciones adquiridos sean de carácter personal, y así lo ha expuesto en jurisprudencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al manifestar que la muerte de cualquiera de las partes quien haya celebrado Contrato de Arrendamiento no está prevista como modo de terminar el arrendamiento en el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y que la muerte tampoco es causa de rescisión del Contrato de conformidad con el artículo 2408 del mismo ordenamiento legal antes invocado. Por el contrario los derechos y obligaciones se subrogan desde su muerte, a los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos, siempre y cuando haya habitado en el inmueble arrendado con el de cuius.

V.- DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO CIVIL, DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993.

Antes de entrar al estudio sistemático de las reformas, adiciones y derogaciones en materia de Arrendamiento que ordena el decreto de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, al Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal, así como al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Federal del Consumidor, es menester realizar una recopilación de los antecedentes que dieron pauta para el nacimiento de ésta reforma y los efectos provocados.

En materia de Arrendamiento, el Código Civil promulgado el 26 de marzo de 1928 y que entró en vigor el 1º de octubre de 1932, pretendió mantener una igualdad de condiciones en la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario, acto jurídico que mermo sus principios con la reforma que se realizó en 1985, la cual inclinaba la balanza a favor del arrendatario, observándose una supra-protección para éste, lo que conllevó al descontento del arrendador que quedó a merced de las disposiciones legales que establece el legislador, como lo fueron: el derecho de preferencia para contratar con el arrendatario en nuevos arrendamientos, la prórroga de dos años a voluntad del arrendatario, la prórroga de un año para los arrendatarios cumplidos en el pago de sus rentas, etc. Esto orillo a los arrendadores a buscar opciones más seguras de inversión y sin tantos problemas, ocasionando un detrimento en materia arrenditicia en la Ciudad de México, pues al conceder tantos beneficios al arrendatario, el arrendador desvió sus recursos a otro tipo de actividades lucrativas más indemnes.

Al percatarse el Ejecutivo de la decadencia de la figura jurídica del Arrendamiento, por los motivos ya expuestos, envía una iniciativa de reforma a la H. Cámara de Diputados, quien nunca se imaginó que al aprobarla irrogaría tremendo descontento en los arrendatarios, quienes no dejaron momento alguno para

manifestar su enfado al decreto, el cual muestra una indudable predilección en favor del arrendador, pues se derogan las prorrogas en los contratos, desaparece el derecho de preferencia del arrendatario para el caso de nuevos arrendamientos, la factible acción a incrementar al libre albedrío del arrendador la renta que se paga, etc.

De principio el legislador, en los artículos transitorios del decreto, especificó que el mismo entraría en vigor a los 90 días posteriores a su publicación en el Diario Oficial de la Federación, pero debido precisamente a las múltiples manifestaciones de descontento de los arrendatarios, la H. Cámara de Diputados se vio obligada a discutir la posible reforma al artículo transitorio, y posponer su entrada en vigor, y así el día 8 de septiembre de 1993, con 266 votos a favor, 55 en contra y 55 abstenciones, se aprueba el aplazamiento de la entrada en vigor de dicho decreto hasta el 19 de octubre de 1998, salvo en los siguientes tres casos:

- a) Cuando se trate de inmuebles que no se encuentren arrendados antes del 19 de octubre de 1993;
- b) Cuando se trate de inmuebles que se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional; o
- c) Cuando se trate de inmuebles que su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

En estos tres supuestos, el decreto entró en vigor el día 19 de octubre de 1993, y para los demás casos, supuestamente entraría en vigor el 19 de octubre de 1998, y digo supuestamente, ya que el lunes 19 de octubre de 1998, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un nuevo decreto por el cual se reforma de nueva cuenta los artículos transitorios del decreto publicado el 21 de julio de 1993, que se refiere a

la materia de arrendamiento, observándose en su punto Primero.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de abril del año 1999. Con ello, se pensó que este día entraría en vigor el decreto, pero como era de esperarse, de nueva cuenta, por decreto del 15 de abril de 1999 se dispuso que será hasta el 30 de abril del año 2000, cuando entrará en vigor la reforma en su totalidad. En consecuencia, se tiene que los juicios que versen sobre arrendamiento serán regulados según el caso concreto tomando en consideración lo expuesto, pues puede ser regulado por el decreto de reforma de 1985 o bien por el de 1993.

A continuación en el siguiente inciso, se advierten las reformas, adiciones y derogaciones que el decreto en estudio realizó en materia de Arrendamiento al Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

**V.A.- REFORMAS, ADICIONES Y DEROGACIONES A
DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR DECRETO
DEL 14 DE JULIO DE 1993.**

El presente inciso resulta ser parte medular en éste trabajo de tesis, debido a que es aquí en donde se expondrán las diversas reformas, adiciones y derogaciones, que en materia arrenditicia ha tenido el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, por medio del decreto de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año.

Al efecto, cabe indicar que por iniciativa presidencial, la Comisión de Vivienda de la H. Cámara de Diputados, el 9 de julio de 1993, sometió ante su pleno las reformas a los ordenamientos legales antes detallados, provocando un debate acalorado en dicho órgano colegiado, el cual finalmente aprobó la iniciativa con 293 votos a favor, 8 en contra y 44 abstenciones.

En principio, el legislador manifiesta su preocupación por mitigar la problemática existente en el Distrito Federal en relación a la falta de vivienda higiénica y segura para la población, la escasez de ésta y el elevado costo de las rentas en inmuebles arrendados. Las reformas, dice el legislador, están encaminadas a procurar la inversión y la oferta en el rubro de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, y con ello propiciar un ambiente de mayor afluencia entre los vecinos de esta gran urbe.

El decreto del 14 de julio de 1993, ordena en su artículo primero, la reforma al Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal en sus siguientes artículos: 2398, segundo párrafo; 2406; 2414 fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I y 2490; ordenando adiciones a los artículos 2489 con las fracciones IV y V; ordena derogar los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo. Como se observa, se reformaron 14 artículos, se adicionaron dos fracciones a un artículo y se derogaron 15 de ellos, arrojando un total de 30 artículos enmendados, y con ello una gran modificación a la normatividad en materia arrendaticia, la cual a continuación se especifica en cada uno de los artículos antes invocados.

Se reforma el artículo 2398 en su segundo párrafo, el cual especificaba antes de la reforma, que todo arrendamiento de fincas destinadas al comercio no podía exceder de 15 años, con la reforma se establece que dichos arrendamientos no podrán exceder de 20 años, es decir, que tanto los arrendamientos de fincas destinadas al comercio o a la industria no podrán exceder de 20 años. Por lo que refiere a los arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, estos no sufren reforma alguna y se mantiene un término que no exceda de 10 años.

Una de las reformas esenciales que se presenta es la del artículo 2406, la cual ordena que todo Contrato de Arrendamiento deberá celebrarse por escrito, y la falta a esa formalidad se imputará al arrendador. Antes de la reforma, éste precepto estatuyó que esa formalidad solamente se llevaría a cabo cuando la renta pactada pasara de cien pesos anuales. Se considera que ésta reforma fue un acierto del legislador, pues la cantidad de cien pesos anuales que indicaba la legislación era una cantidad obsoleta e incluso irrisoria, que en la actualidad es inusual.

El artículo 2407 se deroga, sin embargo, cabe recordar su contenido que a la letra rezaba: “Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el Contrato se otorgará en escritura pública”. Como se observó en el artículo 2406, todos los contratos deberán otorgarse por escrito, en consecuencia, los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación a predios rústicos no son la excepción, y por el contrario éstos deberán celebrarse por escrito no importando la cantidad que se pague por concepto de renta, dejando de ser obligatorio celebrarse ante Notario Público que expida la escritura pública.

Otra de las reformas que considero como primordiales y se piensa ayudarán a mantener una armonía entre los contratantes, y en si protegerán a la figura jurídica del arrendamiento, es la reforma al artículo 2412 en su fracción I, la cual prescribe

como obligación del arrendador entregar al arrendatario la finca arrendada en estado de servir, misma que deberá contar con la higiene y seguridad debida. Con ello, el arrendatario experimentará mayor tranquilidad en el uso del inmueble arrendado, ya que antes de la reforma era solamente obligación del arrendador entregar la cosa arrendada en estado de servir, pero no se mencionaba nada respecto de la higiene y seguridad que la misma debía de guardar. Cabe subrayar, que debido a esta reforma, los arrendadores deberán mantener la higiene en los inmuebles arrendados a fin de prevenir epidemias por estado insalubre que estas pudieran perecer y con ellas causar un detrimento económico-personal al arrendatario, quien pudiera perder desde sus seres queridos hasta su menaje personal.

Con la reforma al artículo 2447, desaparece la preferencia que el arrendatario al corriente en el pago de su renta, tenía frente a otra persona para ser elegido en el nuevo arrendamiento, dejando al libre arbitrio del arrendador la elección de su nuevo inquilino. Una innovación en la reforma a éste artículo, es el derecho de preferencia para el caso de venta del inmueble arrendado, dejando a un lado la conceptualización que en materia arrenditicia se tenía del derecho del tanto.

El artículo 2448 antes de su reforma indicaba: Las disposiciones de éste capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no opuesta, actualmente indica: "Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G, y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no opuesta". Estos últimos artículos refieren a que no podrá darse en arrendamiento un lugar que no cuente con una debida higiene, obligando al arrendador a mantener segura y saludable siendo responsable frente a su inquilino del pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionarle, quedando también sujeto el arrendador en registrar ante la

autoridad del Departamento del Distrito Federal el Contrato de Arrendamiento, y lo que es más importante, que en caso de muerte del arrendatario o arrendador, podrán subrogarse los derechos y obligaciones los cónyuges, los concubinos, los hijos, los ascendentes en línea consanguínea o por afinidad.

Antes de la reforma al artículo 2448, se consideraba de orden público e interés social, todos los preceptos legales que regulaban el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pero a partir del 19 de octubre de 1998, con excepción de lo señalado en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, las demás disposiciones pueden ser renunciables por las partes, prevaleciendo el principio de supremacía de la voluntad del individuo a la celebración del contrato.

Se reforma el artículo 2448-B, para establecer que la autoridad correspondiente puede conminar al arrendador para que realice las obras pertinentes para mantener habitable, higiénico y seguro el inmueble arrendado, siendo responsable de los daños y perjuicios que causare al arrendatario por su imprudencia. Antes de la reforma, el artículo especificaba que era la autoridad sanitaria solamente la que ordenaba al arrendador realizar las obras que este le indicara para mantener habitable e higiénico el inmueble arrendado.

Con la reforma del artículo 2448-C, desaparece la prórroga de 2 años a que tenía derecho el arrendatario que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas, así mismo se establece que todo Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación será de un año forzoso para los contratantes, salvo convenio en contrario, es decir, podrán celebrarse Contratos de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a la Habitación por menos de un año cuando así la convengan los contratantes. Esta reforma fue uno de los detonantes a las inconformidades que

los arrendatarios manifestaron al decreto, ya que vieron mermarse sus derechos en gran parte.

El artículo 2448-D se deroga en su segundo párrafo, con ello sucumben las reglas sobre las cuales versaría el incremento anual de la renta, la cual no podía exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, con dicha derogación, se deja a la deriva el incremento de la renta y no se fija regla alguna que seguir para determinarlo.

Otro estrépito de inconformidad por parte del arrendatario al decreto en cuestión, fue la derogación del artículo 2448-I, el cual a la letra rezaba: "Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

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

Como se observó con antelación, se deja al libre arbitrio del arrendador la facultad de poder escoger a su arrendatario, ya que al derogarse este precepto, desaparece el derecho de preferencia en nuevos arrendamientos, y el derecho del tanto para el caso de venta del inmueble a que tenía derecho el arrendatario.

La reforma del artículo 2448-J, fija las nuevas reglas a seguir para el caso de que el propietario decida vender el inmueble arrendado y el derecho del arrendatario para adquirirlo. En la reforma es de llamar la atención, la desaparición del término que se utilizaba y que se llamaba: Derecho del Tanto, el cual se reemplazo con el

término: Derecho de Preferencia del arrendatario frente a terceros para la adquisición del inmueble arrendado y que se pretende vender.

En términos generales el procedimiento a seguir para ejercer el derecho del tanto, hoy derecho de preferencia, es similar al establecido antes de su reforma, es decir, primeramente el propietario dará aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble materia del arrendamiento especificándole las condiciones de la venta, quien dispondrá de 15 días para dar aviso al propietario de su anhelo de ejercer el derecho de preferencia que le concede éste artículo, siendo obligatorio exhibir al momento de la aceptación las cantidades exigibles.

La reforma establece que en caso de que se violen los términos del presente artículo, el arrendatario podrá demandar del arrendador los daños y perjuicios que se le hubieren causado, los que consistirán en una indemnización que no podrá ser menor al 50 por ciento de las rentas pagadas en los últimos 12 meses, prescribiendo su acción 60 días después de que el arrendatario tenga conocimiento de la compra-venta del inmueble arrendado; anteriormente, se consideraba nula la compra-venta que no observaba la formalidad que indicaba este artículo, acción de nulidad que prescribía en 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuviera conocimiento de la compra-venta.

De conformidad con la reforma al artículo 2448-K, para el caso de que diversos arrendatarios ejercieran el derecho de preferencia para la adquisición del inmueble rentado, y en proceso de venta, se preferirá al arrendatario que tenga mayor antigüedad arrendando, y si ambos tuvieran el mismo tiempo, será preferido aquel que exhiba primero la cantidad exigible. Antes, este precepto legal refería a la obligación del arrendador de aceptar como fiador del arrendatario a aquella persona que reuniera los requisitos para fungir como tal.

En mi opinión, otro acierto que hay que resaltar en estas reformas, es la derogación que hace el legislador al artículo 2448-L, mismo que obligaba a los contratantes a transcribir textualmente todos y cada uno de los preceptos legales contemplados en el capítulo IV del Título Sexto intitulado “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”, tal cuestión me parece resultaba un tanto cuanto absurda, ya que era tedioso y poco práctico, ya que si no se contaba con un Código a la mano no podía celebrarse el contrato por la falta de formalidad. Esta situación dio pauta para que las partes utilizaran los famosos contratos de machote en los cuales ya se incluían todos estos artículos, pero que sin embargo son pocos los contratantes que se toman su tiempo para leer el contenido de éstos, concretándose a llenar solamente los huecos sin saber a que se están obligando. Por ello considero que es mejor que las partes dejen claramente plasmadas las consideraciones y cláusulas del contrato, estando conscientes a lo que se están sujetando.

El legislador deroga los artículos 2449, 2450, 2451, 2452 y 2453 del ordenamiento legal en cuestión, preceptos que determinaban:

En cuanto al artículo 2449, ordenaba al arrendador a responder por los daños y perjuicio que se pudieran causar a los locatarios con motivo de las obras que la autoridad de salud le ordene para mantener el inmueble habitable e higiénico, esta indemnización no podía ser renunciable en términos de lo establecido por el artículo 2451, que también como se mencionó fue derogado. Por ello, debía de estarse en el entendido que la única autoridad facultada para supervisar el estado físico que guardaban los inmuebles arrendados correspondía al Departamento de Salubridad Pública, quien a su vez contaba con facultades de poder conminar al arrendador para que realizara las obras pertinentes y lograr que el local arrendado fuera habitable e higiénico, debiendo indemnizar al inquilino en los daños y perjuicios que le ocasionaran las tareas de mantenimiento.

Al derogarse el artículo 2450, el arrendatario pierde el derecho que le asistía, en tratándose de contratos de arrendamiento en que la renta no excedía de veinticinco pesos mensuales, en elegir si daba fianza o bien garantizaba las obligaciones a que se contraía en la relación contractual con el depósito de un mes de renta.

Antes de que se derogara el artículo 2452, el arrendatario debía de cumplir con el pago de las rentas en las fechas convenidas entre los contratantes, y a falta de común acuerdo este precepto contemplaba tres supuestos:

- 1.- Debía cubrirse la renta por meses vencidos cuando la renta excedía de cien pesos;
- 2.- Si la renta estipulada era de sesenta a cien pesos el arrendatario debía cubrirla por quincenas vencidas; y
- 3.- Para el caso de que la renta no superara la cantidad de sesenta pesos, esta debía de entregarse por semanas vencidas.

Considero que en lugar de derogar este precepto legal se hubiera modificado solamente en el sentido de que las rentas se pagarán en las fechas convenidas por los contratantes, dejando fuera las cantidades que por concepto de renta menciona por resultar totalmente obsoletas. Por ello debió de indicarse que las rentas deberán ser satisfechas por el locatario en los plazos convenidos, y que a falta de fecha de pago de rentas se estaría hablando de la ausencia de un elemento de existencia del acto jurídico que traería como consecuencia la nulidad, misma que pudiera ser subsanada con el pacto de los contratantes de especificar el tiempo para cubrir la cantidad que por concepto de renta se genere. Así pues, me atrevo a incursionar en la viabilidad

que tiene la procedencia de la nulidad del contrato de arrendamiento por la falta de estipulación o confusión del plazo para el pago de la renta causada del arrendamiento.

Se deroga el artículo 2453 de la codificación en estudio, ordenamiento ubicado en el capítulo V referente al Arrendamiento de fincas rústicas, el cual obligaba al propietario del predio a cultivarlo, pues en caso de no hacerlo era su obligación el darlo en arrendamiento a fin de no violar los principios referentes a las tierras ociosas.

Otro detonador que vino a motivar el descontento de los arrendatarios ha sido la reforma al artículo 2478, dispositivo legal que se ocupa de aquellos contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado, es decir, aquellos en los cuales no se haya estipulado expresamente el tiempo que tendrá vigencia, en tal caso cualquiera de las partes, en tratándose de inmueble urbanos, antes de la reforma, debía de avisar a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato con dos meses de anticipación; con las reformas a este principio se reducen los dos meses a tan solo quince días. Por tal motivo, en caso de encontramos frente a un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, si es voluntad del arrendador el dar por concluido el contrato, deberá avisar al arrendatario quien tendrá quince días, a partir del aviso, para abocarse a encontrar otro lugar en donde vivir y desocupar el local materia del arrendamiento, lo cual no es fácil por la escasez de vivienda y gran demanda de ella, así como por los altos precios de renta.

El artículo 2484 acoge una modificación poco trascendental ya que el contenido es casi íntegro, y solamente desaparece el término de “desahucio” para el caso de contratos celebrados por tiempo determinado, los cuales concluyen el día prefijado sin que se llegue al desahucio.

Con la derogación del artículo 2485 se aniquila el derecho que el locatario, al corriente en el pago de sus rentas, tenía a que se le prorrogara el contrato hasta por otro año. Este fue otro más de los puntos medulares de descontento del grupo de arrendatarios, ya que este derecho adquirido con las reformas en el año de 1985, desaparece y con ella quizás muchas luchas de este sector de la población, las que pasan a la historia como al dar vuelta a esta hoja. Esto equivale a que una vez concluido el término por el cual se celebró el contrato de arrendamiento, el inquilino ya no gozará del derecho de solicitar la prórroga del contrato por un año más.

No puedo negar que al momento de advertir la derogación al artículo 2485, me causó gran estupor e incluso hasta cierta indignación, al pensar que el legislador echaba por la borda el derecho alcanzado por los arrendatarios a poder ocupar el inmueble arrendado por un año más, pero a pesar de ser partidario de la equidad y la justicia para con el sector más desprotegido, después de reflexionar, me adhiero a la extinción de tal precepto, ya que desde un principio, a la celebración del contrato, ambas partes estipularán el tiempo por el cual durará el contrato, debiendo de sujetarse a lo convenido, prevaleciendo el principio de supremacía de la voluntad de los individuos en los contratos de arrendamiento.

Aunado a la derogación del artículo 2485, desaparece el límite que se fijaba al arrendador para aumentar la renta tan solo hasta en un diez por ciento cuando se demostrara que en la zona donde se encuentre el inmueble arrendado hubiere experimentado alguna alza. Con ello, se debe estar bajo el entendido que al concluir el plazo por el cual se celebró el contrato, el arrendador estará en la posibilidad de incrementar la cantidad que por concepto de renta debe pagarse por el arrendamiento del inmueble en el monto que éste considere pertinente, y esto obviamente se verá reflejado en la oferta y la demanda que se observe en el mercado; para ello el arrendador deberá valorar la relación contractual que guarda con su inquilino, si este

cumplió cabalmente con lo convenido en el contrato, y bien si le conviene mantener tal relación en vez de contratar con otra gente que a ciencia cierta no sabe si cumplirá con el contrato.

Al derogarse el artículo 2486, sucumbe la renovación de contrato por un año más, en tratándose de inmuebles rústicos en los cuales el arrendatario continuara en posesión del inmueble a pesar de haber terminado el contrato y su prórroga.

Prácticamente la reforma al artículo 2487 fue más bien de forma que de fondo, ya que si nos remitimos a su contenido, tanto el precepto antes de la reforma como el reformado, son claros al indicar que una vez concluido el término del contrato, si el locatario se encuentra en uso y goce del bien arrendado sin ninguna oposición al respecto, se entenderá que ha surgido el arrendamiento del inmueble por tiempo indeterminado, quedando el inquilino obligado a seguir cubriendo la cantidad que por concepto de renta se siga devengando hasta la desocupación y entrega de la localidad, debiendo de sujetarse las partes a lo establecido por el artículo 2478 para el caso de que cualquiera de ellas quiera dar por concluida la relación contractual previo aviso con quince días de anticipación para el caso de tratarse de inmuebles urbanos, y un año si este es rústico, con lo cual se externa la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que los une.

Este artículo, el 2487 reformado, aumenta en su contenido el alcance de las obligaciones a que se sujetan terceros para garantizar el cumplimiento del contrato a cargo del arrendatario, especificando que dicha garantía subsistirá hasta el término fijado por los contratantes, con ello se puntualiza que la garantía otorgada por un tercero, solo estará vigente hasta la conclusión del término del contrato, y no después de que pueda surgir el contrato por tiempo indeterminado, esto salvo que las partes tanto arrendador, arrendatario y fiador hubieran pactado lo contrario. Estas

manifestaciones se venían contemplando en el artículo 2488, el cual se deroga, pero subsiste en el dispositivo precedente, es decir, se plasman en el artículo 2487.

Por lo que hace al tema de la rescisión del contrato, el artículo 2489 apunta los supuestos mediante los cuales el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento por causas imputables al arrendatario en el incumplimiento del contrato. Concretamente la reforma a esta disposición, aumenta las fracciones IV y V, que respectivamente advierten que, el arrendador podrá exigir la rescisión del contrato cuando el arrendatario haya causado daños graves al bien materia del contrato, y cuando, sin consentimiento del arrendador, el arrendatario haya variado la forma de la cosa arrendada incumpliendo con lo establecido por el artículo 2441, que obliga al arrendatario de abstenerse de variar la forma del bien arrendado sin consentimiento expreso del arrendador.

Con la reforma al artículo 2490, el legislador precisa los casos en que el arrendatario puede invocar la rescisión del contrato como forma de terminar la relación contractual, y establece los siguientes tres supuestos:

- 1.- Para el caso de que el arrendador no lleve a cabo las reparaciones pertinentes para conservar el bien arrendado en el estado en que se lo entregó al arrendatario;
- 2.- Con motivo del menoscabo total o parcial que el bien arrendado pudiera sufrir por caso fortuito o fuerza mayor; o porque con motivo de la evicción se prive al arrendatario del uso de la cosa arrendada; o bien, debido a que se perturbe en el uso de la cosa al arrendatario con motivo de las reparaciones que se tuvieran que realizar al objeto arrendado; y

3.- Por existencia de vicios ocultos en la cosa arrendada, entendiéndose por estas, las deficiencias que ya subsistían antes de la celebración de la relación contractual y que el arrendatario desconocía.

Derivado de las causales que puede invocar el arrendatario para rescindir el contrato, también el mismo ordenamiento legal en sus artículos 2431, 2434 y 2445, sanciona al arrendador culpable a pagar los daños y perjuicios que hubiera ocasionado a su contraria, o bien, más aun, concede al arrendatario la posibilidad de no pagar la renta o disminuir la cantidad que por este concepto cubra, cuando vea mermar el uso y goce del bien arrendado.

En este rubro me gustaría hacer la siguiente acotación: visto que el legislador llevo a cabo una amplia reforma a la regulación del Contrato de Arrendamiento, y estando entrados en las modificaciones y derogaciones de diversos artículos, considero hubiera sido oportuno que en el artículo 2490, que refiere a las causas de rescisión de contrato que puede invocar el arrendatario, era para que se contemplara como cuarta fracción el contenido del artículo 2492, el cual se hubiera derogado, quedando dicha fracción como a continuación se indica: El arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato cuando, fracción IV: Cuando sin motivo fundado, el arrendador se oponga al derecho de subarrendamiento que pretenda el arrendatario respecto del inmueble materia del contrato.

Se derogan los artículos 2491 y 2494; el primero de ellos estipulaba que en caso de que el arrendatario no invocara la rescisión del contrato con motivo de la pérdida total o parcial del bien arrendado debido a la falta de mantenimiento por parte del arrendador, y este llevara a cabo las reparaciones y el arrendatario continuara en uso del bien, será su obligación continuar pagando la renta que se viene generando hasta la terminación del contrato.

Las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal concluyen con la derogación al último párrafo del artículo 3042 que ordenaba que para el caso de transmisión de la propiedad que se encontrare en arrendamiento no sería inscrita la escritura pública en el Registro Público de la Propiedad a menos que se probara que expresamente se cumplió con los trámites de hacer del conocimiento al arrendatario para que ejerciera su derecho del tanto.

De las reformas, adiciones y derogaciones a los diversos artículos antes en comento del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, puedo recapitular que se advierte una considerable reforma y en esencia se desprende lo siguiente:

1.- Todo contrato de arrendamiento, independientemente de la cantidad estipulada como concepto de pago de renta, deberá celebrarse por escrito, y tal omisión será imputable al arrendador. Así también, deja de ser necesario el celebrarse el contrato de arrendamiento ante Notario Público en tratándose de predios rústicos que su renta pasará de cinco mil pesos anuales.

2.- Aunque el Código Civil ya estipulaba en diversos artículos la obligación del arrendador de entregar el inmueble materia del contrato, en estado de servir debiendo de contar con la higiene y seguridad respectiva, con esta reforma el legislador hace un especial hincapié para que el arrendador cumpla debidamente con este tipo de obligaciones, y en caso de incumplimiento será responsable de los daños y perjuicios que se causen a su inquilino.

3.- Se disipa el derecho del arrendatario al corriente en el pago de sus rentas, de ser preferido en nuevos contratos de arrendamiento respecto del mismo inmueble, quedando al libre arbitrio del arrendador el elegir a su inquilino.

4.- Desaparece la figura del derecho del tanto, la cual es reemplazada por lo que hoy se conoce como el derecho de preferencia.

5.- Previa a la reforma, todos los artículos establecidos en el capítulo referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación eran de orden público e interés social, por lo tanto eran irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tenía por no acordada. A partir de la reforma, solo se consideran en ese rubro, cuatro artículos de dicho capítulo, que en esencia se refieren a la higiene y seguridad que deberá guardar el bien arrendado; al registro del contrato de arrendamiento en el Departamento de Distrito Federal; y que para el caso de muerte de alguno de los contratantes se subrogan los derechos y obligaciones a los parientes que estén ocupando la localidad.

6.- Trascendental resulta la desaparición de la prórroga de dos años a que tenía derecho el arrendatario de inmuebles destinados a la habitación que se encontrara al corriente en el pago de la renta.

7.- Se da pauta para que se celebren contratos de arrendamiento de fincas para habitación por menos tiempo del de un año, como lo ordenaba la legislación en su artículo 2448-C.

8.- En tratándose de inmuebles rentados destinados a la habitación, se abren las puertas para que el arrendador establezca las bases para determinar el incremento

de la renta. Así pues, la legislación no fija base alguna para precisar el incremento de ésta.

9.- Ya no se considera nula la compra-venta realizada por el arrendador respecto del inmueble arrendado para el caso de no cumplir con los trámites establecidos para ejercer por parte del arrendatario el derecho del tanto, hoy derecho de preferencia, sino solamente se le condena al arrendador al pago de los daños y perjuicios causados al arrendatario por éste motivo.

10.- Desaparece la obligación de transcribir textualmente todas y cada una de las disposiciones contenidas en el capítulo de contratos de inmuebles destinados a la habitación.

11.- Tratándose de contratos por tiempo indeterminado, se reduce de dos meses a quince días, el aviso que un contratante debe hacer al otro, para hacer de su conocimiento su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

12.- Se suprime la prórroga de un año más de arrendamiento para los arrendatarios que se encontraran al corriente en el pago de sus rentas, no importando si se trata de inmuebles urbanos o rústicos.

13.- En inmuebles rústicos a pesar de que el arrendatario, una vez terminado el contrato, continúe en posesión del inmueble, ya no se entenderá por prorrogado el contrato por un año más forzoso para las partes.

14.- Se delimita con precisión, las causales que puede invocar tanto el arrendador como el arrendatario, para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado.

15.- Deja de ser facultad de las autoridades sanitarias, el ordenar al arrendador que realice las reparaciones para mantener el inmueble materia del arrendamiento en estado higiénico y seguro.

V.B.- REFORMAS, ADICIONES Y DEROGACIONES A DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, POR DECRETO DEL 14 DE JULIO DE 1993.

Expuestas las reformas, adiciones y derogaciones que se han realizado al Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal en cuestión de arrendamiento, sería una aberración dejar de poner atención a las diversas reformas, adiciones y derogaciones que así mismo se realizaron al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en la misma materia, las cuales también fueron determinadas por el decreto del 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, para lo cual el artículo segundo de dicho decreto establece: Artículo Segundo. Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Con una secuela de 14 artículos reformados, dos con adiciones, doce derogados y un cambio de denominación de un título,

Considerando que transcribir el contenido de los artículos reformados ocuparía un gran número de hojas en este trabajo, se prefiere realizar una compilación de los mismo, para lo cual a continuación se procura discernir el contenido de las reformas, en los siguientes términos:

Primeramente, una de las reformas que ha llamado la atención, es la nueva denominación del Título Décimo Sexto-Bis, el cual a la letra refería: “Título Décimo Sexto-Bis. De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación”, con la reforma se ha dado una nueva denominación, dimensión y alcance, que señala: “Título Décimo Sexto-Bis. De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”. Con ello, este capítulo regula todas las relaciones contractuales en materia de arrendamiento de inmuebles, sin importar que se trate de inmuebles destinados a la habitación o bien, locales comerciales. Desaparecen los juicios especiales, como eran los que se tramitaban bajo este capítulo, que se ocupaban solamente de inmuebles destinados a casa habitación.

Con la reforma, se establece que para probar las excepciones de litispendencia, conexidad o cosa juzgada que pudiera plantear el demandado, deberá presentar copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o bien las cédulas de notificación que refieran al primer juicio, y para el caso de que se manifieste como excepción la de cosa juzgada, deberá de probarse con la copia certificada de la sentencia definitiva que haya causado estado, y que se refiera a las mismas prestaciones que en la nueva demanda se le reclamen. La anterior determinación, se contempla en la reforma al artículo 42.

Antes de la reforma al artículo 271 cuarto párrafo, en los juicios referente a inmuebles destinados a la habitación, se consideraba que se tenía por contestada la demanda en sentido negativo para el caso de que el demandado omitiera dar

contestación a ésta dentro del término de ley, con el decreto se debe de entender que se tendrán como ciertos los hechos para el caso de que no se conteste la demanda en tiempo.

La reforma al artículo 285, establece que la prueba pericial para determinar los daños, reparaciones o mejoras al inmueble arrendado, será procedente en ejecución de sentencia, siempre y cuando se haya condenado a alguna de las partes al pago de cualquiera de esos conceptos y tenga que cuantificarse por medio de perito.

Otra de las variaciones al Código de Procedimientos Civiles que mayor atención generó, fue la derogación total del Capítulo IV del Título Séptimo, que refería al Juicio Especial de Desahucio. Cabe recordar al respecto, que dicho juicio era regulado en forma especial, y se promovía por el arrendador, quien demandaba la desocupación de la localidad arrendada fundando su pretensión en la falta de pago de dos o más mensualidades. El decreto establece que para el caso de que se demande el pago de las rentas atrasadas, se seguirá el procedimiento que establece el artículo 962 reformado, el cual más adelante se analizara. Esta derogación comprendió los artículos 489 al 499, inclusive.

Al artículo 517, se le adiciona un último párrafo, para determinar que en los casos de que el arrendatario confiese o se allane a las prestaciones que le demanda su arrendador, se le otorgará un plazo de 4 meses para que desocupe la localidad arrendada.

Será notificado personalmente, el arrendatario que haya sido condenado, por sentencia definitiva, a la desocupación del inmueble arrendado como lo continua ordenando el artículo 114, sin embargo, se deroga el último párrafo del artículo 525, que ordenaba el lanzamiento del arrendatario 30 días después de habersele

notificado personalmente el auto de lanzamiento. En consecuencia, ya no media plazo alguno para llevar a cabo el lanzamiento del arrendatario condenado, una vez que se le haya notificado personalmente la resolución que ordene la desocupación del inmueble materia del juicio.

Los artículos adyacentes que se mencionan, mismos que han sido reformados, adicionados o derogados por el decreto en estudio, son los que refieren específicamente al procedimiento que se sigue en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, y de las cuales tiene conocimiento el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Como se subrayó a principio del presente inciso, se reforma la denominación del Título Décimo Sexto-Bis, para identificarlo como: “De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, por ende, toda controversia que verse sobre arrendamiento de inmuebles deberá ser regulada por las disposiciones que se contemplan en este capítulo, sin importar, si se trata de reclamar el pago de rentas, la terminación o rescisión de contrato, si se trata de reclamar el pago de daños o perjuicios sufridos por el arrendador o el arrendatario, etc.

Así pues, el artículo 957 que antes especificaba que las disposiciones de ese Título serían aplicables a las controversias que versaran sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se reforma para establecer que las disposiciones de ese Título serán aplicables a las controversias que aluden al arrendamiento de inmuebles en general. Este precepto es muy singular, ya que otorga al juzgador las más amplias facultades para tomar una determinación que sea pronta y expedita apegada a derecho. Por ello, los concursos de oposición para la designación de jueces deben ser escrupulosos, ya que en sus manos estará la impartición de justicia, y el recelo de salva guardar la equidad y el derecho; máxime

tratándose de asunto de arrendamiento en los cuales considero, el juzgador deberá valorar cada caso en concreto, por los motivos que se exponen al analizar más adelante el artículo 960 de este ordenamiento.

La peculiaridad de la reforma es la sencillez y brevedad del procedimiento que se sigue, por las siguientes razones:

1.- Tanto en el escrito de demanda, como en el de contestación, así como en la reconvenición y su contestación, deberán las partes ofrecer sus pruebas, debiendo de acompañar a sus escritos los documentos necesarios para probar su dicho, como es el Contrato de Arrendamiento, o bien para el caso de no contar con ellos, deberán de exhibir la constancia de que han sido solicitados al que los tenga en su poder (reforma al artículo 958). Antes de la reforma, solamente era requisito acompañar a la demanda el Contrato de Arrendamiento y posteriormente, mediando previa audiencia conciliatoria, se abre el juicio a prueba por el término de diez días contados a partir de la notificación del auto que abre el juicio a prueba.

2.- De conformidad con la reforma al artículo 959, el Juez que conoce de la causa, al admitir la demanda deberá señalar fecha para la celebración de la Audiencia de Ley, la cual fijará entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha de haber dictado el auto admisorio de la demanda. En cuanto al término para contestar la demanda y la reconvenición (en caso de que exista), no sufre modificación alguna, continuando un plazo de 5 días para ello.

Se debe tener en cuenta, que en la Audiencia de Ley, deberán ser desahogadas las pruebas admitidas y preparadas por las partes, quienes posteriormente formularán alegatos, y el Juez dictará de inmediato la sentencia definitiva. Con ello, el propósito del legislador es el agilizar los trámites judiciales, sin embargo, cabe

detenemos para hacer la siguiente reflexión: Que ocurriría si presento mi demanda el día 2 de enero, el Juez acuerda su admisión el 6 de enero, y fija como fecha para la celebración de la Audiencia de Ley el día 31 de enero, es decir, 25 días después del auto admisorio como lo ordena el artículo en estudio, pero resulta ser que en dos ocasiones al pretender emplazar a juicio al demandado no se le ha localizado, y es hasta la tercera ocasión en que se le encuentra y se emplaza a juicio, hechos que ocurrieron el 28 de enero, teniendo como término para contestar 5 días. Estamos ciertos que su contestación se llevará a cabo después de la fecha señalada para la celebración de la Audiencia de Ley, en tal caso se podría pensar que la audiencia transcurrió sin comparecencia de la parte demandada, y por ende solamente se tomaran en cuenta las pruebas hasta ese momento ofrecidas, esto es, solo las de la parte actora en su escrito de demanda, dictando sentencia sin haber escuchado en juicio a la parte demandada. Esto me parece una cuestión absurda, y por lo tanto considero que el Juez deberá estudiar cada caso en concreto para emitir su determinación, y para el ejemplo anterior creo que deberá señalar nueva fecha para la Audiencia de Ley.

Considero, que el momento procesal oportuno para que el juzgador señale fecha para la celebración de la Audiencia de Ley, sería una vez que la parte demandada haya sido emplazada a juicio, y a partir de ese momento empezar a contar el número de días que indica el legislador en la reforma.

Transcurrido el término para contestar la demanda, y en su caso la reconvencción, el juzgador admitirá las pruebas que en derecho correspondan, ordenando su debida preparación, para que a más tardar el día que se fijó para la celebración de la Audiencia de Ley se desahoguen.

3.- Uno de los preceptos legales reformados que me llamó más la atención, y que sin duda alguna me causo mayor impacto por los diversos cuestionamientos que me surgieron, ha sido el artículo 960 que en forma sistemática alude a la preparación y desahogo de las pruebas admitidas a las partes en el juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario. Esta etapa procesal resulta por demás innecesario recordar que es fundamental, ya que es aquí en donde se aportaran los elementos esenciales para acreditar la acción ejercida y la viabilidad de esta, o bien, la procedencia de las excepciones hechas valer por las partes.

Primordialmente se establecen las siguientes reglas a través de este artículo:

A) A partir de la admisión de pruebas y hasta la celebración de la Audiencia de Ley, deberá de prepararse el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas por el juzgador a las partes;

B) Es a cargo de la parte oferente, la preparación del desahogo de las pruebas que le fueron admitidas. Por ello, deberán de presentar tanto a sus testigos, peritos, documentos y demás pruebas;

C) En caso de que el oferente esté imposibilitado para preparar el desahogo de sus pruebas en la fecha señalada para que tenga verificativo la Audiencia de Ley, deberá de demostrar al juzgador dicha imposibilidad, para lo cual el Juez lo auxiliará poniéndole a la vista los oficios o citaciones para la debida preparación; y

D) De no desahogarse las pruebas en la Audiencia de Ley, estas serán declaradas desiertas por causas imputables al oferente.

Difiero con el legislador, en los términos que se reformo este artículo, ya que a mi parecer presenta diversas incongruencias y discrepancias jurídicas, por lo siguiente:

Como se observó en la reforma al artículo 958 y 959, el momento procesal oportuno para ofrecer pruebas en juicio, es al formular la demanda, la contestación, la reconvencción y al contestar esta última, al transcurrir el plazo para ello, el Juez emitirá acuerdo en el que señalará las pruebas que le son admitidas a las partes, especificando la forma en que deberá de prepararse su desahogo a más tardar el día de la Audiencia de Ley. Hecha esta acotación, resulta que será a cargo de la parte oferente la debida preparación del desahogo de la prueba que le fue admitida, entendiendo con ello, que tendrá como obligación, presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que consideró pertinentes, salvo que se encuentre imposibilitado para ello, hecho que deberá poner en conocimiento del Juez, y no solo eso, sino que el artículo en cuestión va más allá, especificando que en caso de imposibilidad de preparar el desahogo de la prueba tendrá que demostrarlo. Así pues, surge mi primer interrogante: ¿La forma de probar mi imposibilidad de preparar el desahogo de la prueba ofrecida y admitida en juicio será por la vía incidental? En caso de que tenga que invocarse la imposibilidad vía incidental, en términos de la reforma del artículo 964, el incidente deberá de tramitarse conforme al artículo 88, y la resolución se emitirá en la Audiencia de Ley, junto con la definitiva, lo cual me parece incongruente y se dejaría en estado de indefensión al oferente ya que al celebrarse la audiencia se declarara desierta su prueba por no haberse desahogado en su momento procesal oportuno, a pesar de ser admitida por el Juez.

Confieso que al dar lectura a este artículo, me vi en la imperiosa necesidad de reerlo para discernirlo y llegar a la conclusión de que resulta otra gran aberración del legislador, el establecer que el Juez en auxilio de las partes, ponga a su disposición,

los oficios y citatorios correspondientes para preparar el desahogo de las pruebas que ofreció y le fueron admitidas. Si mal no recuerdo, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996, señala como atribuciones del Secretario Actuario (Artículo 61), el practicar las notificaciones que han de realizarse fuera de la oficina del propio Juzgado. Con esta reforma, al parecer, se concede dicha facultad a las partes, lo cual es una equivocación, ya que no concibo que se pongan a la vista de la parte oferente de la prueba, la cédula de notificación para citar a sus testigos, y que tenga que devolver al juzgado asentando la razón actuarial indicando si se llevó a cabo o no la notificación, ya que dicha actividad es propia del Organismo Jurisdiccional por disposición de ley. Aunado a ello, si la parte oferente manifestó su imposibilidad de presentar a sus testigos, es obvio que al momento en que se pretenda entregar la cédula de notificación no se la recibirán, y en consecuencia no se presentaran los testigos al desahogo de la prueba, dejando al oferente en estado de indefensión en cuanto a ésta prueba.

Un desacierto más, me resulta que el legislador señale que en caso de no desahogarse las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes a más tardar en la Audiencia de Ley, estas deberán declararse desiertas por causas imputables al oferente. Me parece extremista la postura que asume el legislador, ya que es totalmente radical que a pesar de haberse preparado debidamente la prueba, ya sea que se citaron testigos o peritos, o se solicitaron documentos a instituciones diversas, y resulta que los peritos o testigos no se presentan a la Audiencia de Ley, o no se remitieron a tiempo los documentos por parte de las instituciones para la celebración de la audiencia, se castigue de tal forma al oferente, quien, como se dijo, llevo a cabo los trámites para la preparación del desahogo de la prueba y esta no se desahoga, se deja en total estado de indefensión ya que se declarará desierta por supuestas causas imputables al oferente cuando no lo son, y se dictará sentencia

definitiva, en la cual no se tomará en cuenta dicha prueba que pudo en su momento constituir pilar decisivo en el criterio del juzgador.

Al efecto, el Séptimo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito ya interpretó la reforma a los artículos 960 fracción I y 961, lo que considero de suma importancia motivo por el cual a continuación se transcribe íntegro:

“ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961, DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA.

De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título decimosexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga de realizar todas las actuaciones necesarias para la prosecución del juicio, pero también el propósito del legislador de que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Así lo establece el primero de los citados numerales, al señalar que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quienes deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas. La disposición también prevé la intervención del Juez, pero sólo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del juzgador, en tal supuesto, se concretará a lo siguiente: a) Expedir los oficios o citaciones; b) Realizar el nombramiento de peritos, incluso el del perito tercero en discordia; y, c) Poner a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones

correspondiente. Lo anterior tiene como presupuesto un procedimiento ágil y expedito y la intención de que las partes preparen las pruebas, a fin de que éstas se desahoguen a más tardar en la Audiencia de Ley. De esta manera, se advierte que: 1. A las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, deber que se traduce en presentar a los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas. 2. Tal obligación no queda sustituida en caso de que tengan imposibilidad y la demuestren al Juez. En esa hipótesis, el juzgador intervendrá para auxiliar, limitándose a aquellos aspectos señalados con antelación. 3. Así, las partes deberán recoger los oficios y citaciones respectivos, cuándo el Juez los ponga a su disposición y entregarlos o presentarlos a quien corresponda. Una vez hecho esto, la oferente habrá de exhibir ante el juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción con las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate. 4. En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas, no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, a fin de que no se deseche la probanza por causa a ella imputable. Ahora bien, el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en sus diferentes fracciones las reglas para celebrar la Audiencia de Ley. La primera, es que el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición. De no suceder esto último, se pasará al desahogo de pruebas. La segunda gira en torno a dos situaciones: que estén o no preparadas las pruebas. Si acontece lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán lo que a su interés convenga y el Juez dictará la resolución que corresponda. En caso de que no estén preparadas, se dejarán de recibir, se declararán desiertas por “causas imputables a la parte oferente”, y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse ni diferirse en ningún caso “por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas”. Como queda de manifiesto con lo hasta aquí apuntado, la normatividad a

que se ha hecho referencia de ninguna manera es una limitante de la garantía de audiencia y defensa de los gobernados, pues no es exacto que por razones no imputables a la parte oferente se quedé ésta sin las pruebas que le fueron admitidas oportunamente, cuenta habida de que lo que en realidad está sancionando el legislador es la dilación del procedimiento, merced a la falta de preparación de las pruebas admitidas, en virtud de una trampa procesal o bien por negligencia, descuido o desinterés de la parte oferente. Lo anterior se pone de relieve si se toma en cuenta la Exposición de Motivos de Decreto que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones, entre otras, el título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de donde se desprende que fue preocupación del legislador la existencia de un proceso en materia de arrendamiento con múltiples etapas procesales distintas para llegar a la resolución correspondiente, de aquí su propuesta de un procedimiento ágil y expedito, tendiente a eliminar prácticas indebidas y a reducir el caudal de asuntos inquilinarios, buscando así crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario, espíritu mismo de la reforma planteada, entre otros, en los ya referidos artículos 960, fracción I y 961, del citado título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a propósito de lo cual el legislador abundó, expresando como objetivo la resolución de las controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario a la mayor brevedad. Así las cosas, cuando la parte interesada no prepare la prueba de que se trate, al no presentar a los testigos, a los peritos o aquellas pruebas que le hayan sido admitidas por el Juez o cuando habiendo manifestado imposibilidad para ello, no hubiere recogido los oficios o citaciones con la debida oportunidad, no obstante haber estado a su disposición, o habiéndolo hecho no demuestra que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente, o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo 961, fracción II, de la ley adjetiva civil, el Juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente. En consecuencia, como ya se indicó, no es

verdad que por causas no imputables a las partes, se queden sin pruebas ofrecidas y admitidas oportunamente; ello además, porque lo pretendido por el legislador con la reforma de los preceptos en comento, es que atentos los principios de prontitud y expedites en la impartición de justicia, la parte oferente que irresponsablemente dejó de preparar las pruebas ya admitidas, sufra las consecuencias de su conducta, motivo por el que, al evidenciarse su negligencia, bajo ningún supuesto habrá de diferirse (dilatarse, retrasarse o demorarse) o suspenderse (detenerse o interrumpirse) la audiencia respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960, fracción I y 961, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo respecto de las probanzas no preparadas por causa imputable a quien las ofreció, pero no de aquéllas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales.

SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3847/95. Servialuminio, S.A. de C.V. 15 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Adolfo Olguín García. Secretaria: Clara Eugenia González Avila Urbano.”

De la interpretación del anterior criterio, el Tribunal Colegiado pretende justificar el contenido del artículo en estudio, en que el propósito del legislador al dejar a cargo del oferente de la prueba la preparación de estas es para que las controversias se resuelvan a la brevedad posible. Quizás el ánimo del legislador sea bueno, pero no puedo concebir que el Tribunal Federal precise que el juzgador podrá

poner a la vista del oferente de la prueba, los citatorios respectivos para la preparación del desahogo de las pruebas, por los motivos expuestos con antelación.

Me resulta deficiente la idea de anteponer un procedimiento ágil y expedito a una verdadera impartición de justicia, ya que si el Juez no cuenta con los elementos (pruebas) substanciales para emitir una resolución adecuada, cada vez más nos alejamos de la idea de que una sentencia dictada conforme a derecho deba ser justa.

Cuestión interesante de este criterio me parece el punto cuarto, que a la letra indica: "4.- En el supuesto de que no obstante las gestiones realizadas, no se haya dado respuesta concreta al oficio o petición del Juez, la parte oferente así habrá de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia a fin de que no se deseche la probanza por causa a ella imputable".

No he podido comprender este punto, y por el contrario me ha dejado diversas lagunas, en virtud de que: En un juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, ofrezco y se me admite la prueba testimonial a cargo de determinada persona, por ello el juzgador hace la petición para que se presente en el juzgado dicho testigo el día y hora señalados para la Audiencia de Ley, después de poner a la vista del suscrito el citatorio respectivo me aboco a entregarlo habiéndolo recibido de propia mano el testigo, con ello cumplo cabalmente con la preparación para el desahogo de dicha prueba, pero ¿Como estoy seguro que esta persona se presentará o no a la Audiencia de Ley?, ya que para que no se deseche mi prueba por causas imputables al suscrito deberé manifestarlo antes de la audiencia en términos del criterio sustentado por el Tribunal Federal. Es por ello que recomendaría al litigante que a pesar de haber preparado el desahogo de las pruebas manifieste antes de que tenga lugar la audiencia, que no se ha dado respuesta a la petición del juzgador, para que no se deseche la prueba por causas imputables al oferente.

Ahora bien, me pregunto ¿Si se ordenó remitir oficio a un institución con un determinado requerimiento, y esta institución no da respuesta, y así lo manifiesta el oferente antes de celebrarse la Audiencia de Ley, el Juez estará facultado o no para diferirla y señalar nuevo día y hora para que tenga verificativo?. Si nos remitimos al contenido de la reforma del artículo en análisis, solo se podrán desahogar las pruebas a más tardar en la Audiencia de Ley, con ello se ordena al juzgador que solamente hay un momento procesal para el desahogo de pruebas, y es el día que se ha señalado para que tenga verificativo la audiencia, y nunca después. Esto lo viene a confirmar y lo subraya el artículo 961 reformado del mismo ordenamiento. Al efecto, el Tribunal colegiado ha indicado en el punto cuarto de la tesis antes en cita, que si a pesar de realizar las gestiones para el desahogo de la prueba, se manifiesta previa a la audiencia, que no se ha dado respuesta para el desahogo de esta, el Juez no podrá desechar la probanza por causas imputables al oferente, pero omite especificar si se deberá desechar la prueba por otra causa, o bien señalar nuevo día y hora para la celebración de la audiencia, o continuación de esta para el desahogo de la prueba, con lo cual daría pauta a una contradicción con la misma legislación.

Concluyo este punto en señalar que en los términos que se encuentra redactada la reforma a este precepto legal, por el contrario del criterio sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado, si se limita la garantía de audiencia y defensa del gobernado, toda vez que a pesar de haber ofrecido, admitido y preparado debidamente sus pruebas se desechen por causas imputables al oferente, lo cual no es en esencia la verdad.

4.- El Juez que conoce del proceso, deberá estar presente el día indicado para la celebración de la Audiencia de Ley, sujetando las actuaciones a las siguientes etapas:

a) Presentes las partes, el juzgador les planteara opciones para conciliar sus intereses, persuadiéndolos para concluir el litigio mediante determinaciones que consideren consientes y justas de común acuerdo, mediante una amigable composición;

b) Para el caso de que las partes persistan en continuar con el litigio, el juzgador procederá a decretar el desahogo de las pruebas que se encuentren preparadas y declarará desiertas aquellas que no lo estén por causas imputables al oferente;

c) En la misma Audiencia de Ley, las partes, al concluir el desahogo de las pruebas admitidas y preparadas, procederán a alegar lo que a su interés y derecho les corresponda, y hecho que sea, el juzgador deberá de dictar la Sentencia Definitiva, valorando las actuaciones en el juicio.

El desarrollo que ha de observarse en la Audiencia de Ley, lo advierte la reforma al artículo 961.

En la reforma al artículo 962, se viene a sintetizar el derogado Juicio Especial de Desahucio, estableciendo que para el caso de que el arrendador demande el pago de dos o más rentas atrasadas, solicitara que el arrendatario acredite el pago con los recibos de rentas correspondientes a los meses que se le demandan o bien con las constancias de consignación respectiva, y para el caso de que no lo acredite, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes para garantizar el pago de las rentas que adeude.

En caso de litigio en materia arrenditicia, se tendrá como domicilio legal del arrendatario, el inmueble arrendado, como lo dispone la reforma al artículo 963.

Antes de la reforma al artículo 965, los incidentes promovidos por las partes, se resolvían en la audiencia incidental, pero con la reforma al artículo 964, los incidentes se resolverán en la Audiencia de Ley, conjuntamente con la sentencia definitiva que emita el juzgador; continuando el criterio de que los incidentes no suspenden el procedimiento.

Al reformarse el artículo 965, se establece que toda apelación que en derecho proceda contra autos que se dicten en el transcurso del juicio, serán admitidas por el juzgador, quien las reservara para que se tramiten conjuntamente con la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva que se pronuncie; para el caso de que el apelante omita interponer este recurso en contra de la definitiva dictada, se entenderá que tiene por consentidos los autos recurridos con anterioridad.

De conformidad con la reforma al artículo 965, se plasma en su segunda fracción, que en los litigios en materia arrenditicia no procederá la apelación extraordinaria.

Para el caso de que alguna de las partes interpusiera recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, esta debía de admitirse por el juzgador en ambos efectos, pero con la reforma al artículo 966, se determina que toda apelación en juicios de arrendamiento inmobiliario, serán admitidas solamente en el efecto devolutivo.

Vistas las múltiples reformas, adiciones y derogaciones que ha experimentado el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, se resaltan lo ágil y breve que resultan ser sus etapas procesales, considerándolo con ello, como un Juicio Sumarísimo.

Con la concisión en el procedimiento de los juicios que refieren ha controversias de arrendamiento de inmueble, el legislador procura llamar la atención de los inversionistas, demostrándoles que el arrendamiento de inmuebles es uno de los rubros más seguros para invertir, y en caso de que surjan conflictos con sus arrendatarios, los juicios que deberán de seguirse resultan muy breves en su tramitación y desarrollo procedimental.

Independientemente de lo anterior, se considera que las reformas que realizó el legislador, si bien pretenden exaltar la importancia que juega la figura del arrendamiento en la sociedad, también es cierto que al parecer fueron elaboradas al vapor, careciendo de realidades concretas que se pudieran presentarse, pues surgen diversos cuestionamientos, que provocar discrepancia objetiva, como los que se han dejado apuntados y analizados anteriormente.

V.C.- SITUACION JURIDICA DEL ARRENDADOR FRENTE AL DECRETO DEL 14 DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Como se observó al inicio del presente capítulo, existen dos regímenes legales aplicables a las controversias en materia de arrendamiento, uno determinado por el decreto de 1985, y el otro por el decreto de 1993, según el caso concreto.

Refiriéndose concretamente al conjunto de precepto aplicables desde el 19 de octubre de 1993, es de subrayarse la desmesurada inclinación que muestra el legislador en favor del arrendador, ya que resultan mayores los beneficios que recibe

a comparación con las obligaciones que se le señalan, como se advierte en los siguientes puntos:

Beneficios que adquiere el arrendador con el decreto del 14 de julio de 1993, en comparación con la legislación anterior en materia de arrendamiento:

a) Al reformarse el artículo 2447, se desvanece la obligación del arrendador de preferir en nuevo arrendamiento a su inquilino sobre el mismo bien arrendado, aún cuando el contrato haya durado más de cinco años y el arrendatario haya hecho mejoras vitales al inmueble, con esto el arrendador cuenta con las más amplias facultades para seleccionar a su arrendatario.

b) Deja de ser forzosa la duración mínima de un año para los contratos de arrendamiento destinados a la habitación, y con ello deja la posibilidad a los contratantes de celebrar arrendamientos por algunos días o meses, y que al terminar el plazo convenido se convierte en contrato indeterminado, que durará a la voluntad de los contratantes.

c) Desaparece la protección que la legislación otorgaba al arrendatario cumplido en el pago de sus rentas, en prorrogar el contrato por dos años más, en consecuencia, una vez finiquitado el tiempo por el cual se celebró el contrato, podrá el arrendador exigir del arrendatario, la desocupación inmediata del inmueble arrendado.

d) Se deja al libre arbitrio del arrendador el aumento en las rentas, al derogarse el segundo párrafo del artículo 2448-D, el cual mantenía un candado, que fijaba que el incremento no podía exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. En

consecuencia, se sueltan los eslabones a la voluntad del arrendador, dejando en sus manos la determinación en el incremento de la renta, y no solo eso sino también el destino que ha de seguir al arrendatario, pues si el incremento es considerable, es obvio, que le será imposible pagar dicha cantidad y tendrá que desocupar la localidad arrendada, dejando en pleno estado de indefensión, ocasionando un trastorno económico y personal, a él y a su familia.

e) En los contratos de arrendamiento sobre inmuebles destinados a la habitación, deja de ser obligación del arrendador, el preferir en el nuevo arrendamiento al arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

f) Dejan de ser nulas las compra-ventas celebradas por el arrendador respecto de los inmuebles arrendados, cuando no se haya observado los trámites correspondientes para hacer valer el derecho de preferencia a que tenía derecho el arrendatario para la compra del inmueble, y solo le asiste el derecho al arrendatario de reclamar los daños y perjuicios que le haya causado el arrendador con ese acto, sin que la indemnización sea menor a un 50 por ciento de las rentas en los últimos doce meses.

V.D.- SITUACION JURIDICA DEL ARRENDATARIO FRENTE AL DECRETO DEL 14 DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Como se ha señalado en incisos anteriores, con la reforma, adición y derogación de diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común; al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la

Ley Federal de Protección al Consumidor por decreto de fecha 14 de julio de 1993 en materia de arrendamiento, la relación contractual vino a experimentar diversos cambios esenciales en su conformación afectando obviamente a las personas que actúan en este acto jurídico, como son el arrendador y el arrendatario, y que en este capítulo en concreto dilucidaré en cuanto a los cambios y efectos que rodean la esfera jurídica del arrendatario.

Antes de emitir algún juicio en cuestión al ámbito del arrendatario frente a la reforma, si ésta le afecta o beneficia, cabe hacer la división del tipo de arrendatarios que existen, clasificándolos en: a) Arrendatarios que cumplen con lo estipulado en el contrato celebrado; b) Arrendatarios incumplidos con el contrato pero que solucionan el problema con el arrendador antes de llegar al juicio; y c) El arrendatario que incumplió con el contrato, y que es demandado ante el órgano jurisdiccional competente a fin de que sea requerido y obligado a cumplir con las cláusulas del contrato.

En cuestión a las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal solamente serán aplicadas las disposiciones en el tercer caso que mencionamos, esto es, cuando el arrendatario es demandado al no haber solucionado sus diferencias, y la otra parte acudió al Tribunal a reclamar sus prestaciones, en tal caso, como se ha expuesto en el capítulo referente a tales reformas, se concluyó que se trataba de un juicio sumarísimo debido a lo ágil y breve que resultan ser sus etapas procesales. Por ello, considero no afectan a las partes, y por el contrario los benefician en términos generales, salvo algunos casos en concreto, sobre todo en la etapa de la celebración de la Audiencia de Ley, momento en el cual se deberán desahogar las pruebas ofrecidas por las partes, esto debido a la complejidad que se observa misma que se subrayó en hojas anteriores.

Con la brevedad en el procedimiento, los juicios de controversia en materia de arrendamiento se resolverán más rápido, lo que ofrecerá al arrendador mayor seguridad en su patrimonio, incitándolo a invertir en bienes raíces para rentar. Con ello, el mercado se orientaría a la regla de la oferta y la demanda, y al existir mayor cantidad de inmuebles en renta, es obvio que el precio que por concepto de rentas que se pagaría, se reduciría, lo cual beneficiaría al arrendatario. Creo que al mexicano le falta inculcarle en mayor cantidad la cultura de la responsabilidad y del cumplimiento a las obligaciones que contraiga, ya que conscientizando a la población, se evitarían tantos problemas judiciales.

Después de la anterior reflexión, deduzco que la reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de Arrendamiento puede ser provechosa, salvo algunas excepciones y consideraciones expuestas con antelación.

Ahora bien, por lo que hace al Código Civil para el Distrito Federal en materia común, claramente se advierte una inclinación en favor del arrendador, y derivado de ello, se merman los derechos del arrendatario que contemplaba la reforma de 1985 en materia de arrendamiento, esto resulta evidente por lo siguiente:

a) Al reformarse el artículo 2447, el arrendatario con más de cinco años rentando el inmueble, y a pesar de haber hecho mejoras a éste, deja de ser preferido en nuevos arrendamientos respecto a la misma finca. Es decir, pierde el derecho que le concedía éste precepto legal de exigir la preferencia de arrendatario en nuevos contratos, con relación al mismo inmueble.

b) En tratándose de inmuebles destinados al arrendamiento de fincas para habitación, al derogarse el segundo párrafo del artículo 2448-D, se deja al arbitrio

del arrendador la estipulación de las bases para el incremento de la renta, ya que este párrafo claramente puntualizaba que las rentas solo podían incrementarse anualmente, y el aumento no podía exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

c) El arrendatario pierde el derecho que le asistía cuando se trataba de inmuebles rentados destinados a casa habitación, a ser prorrogados los contratos por dos años más siempre que se encontrara al corriente en el pago de la renta (artículo 2448-C).

d) Con la derogación al artículo 2485, el arrendatario pierde el derecho de reclamar la prórroga del contrato hasta por un año más.

e) Antes de la derogación del artículo 2486, el arrendatario de un predio rústico al término del contrato de arrendamiento podía solicitar la prórroga por un año más en términos del también derogado artículo 2485, además si terminaba la prórroga, y aun continuaba en posesión del predio sin oposición del arrendador, se entendía renovado el contrato por un año más, sin embargo esto también desaparece.

f) Cuando se habla de arrendamientos por tiempo indeterminado, ya sean respecto a inmuebles rústicos o urbanos, concluían a voluntad de cualquier de las partes contratantes mediante aviso dado a la otra con dos meses de anticipación en casos urbanos, y con un año en caso de inmuebles rústicos. Con la reforma al artículo 2478, dicho aviso no presenta cambio en predios rústicos, pero cuando se trate de urbanos, el aviso será con 15 días de anticipación, con ello se reduce de 2 meses a 15 días el tiempo que tendrá el arrendatario para desocupar el inmueble a solicitud del arrendador.

**V.E.- EFECTOS SOCIALES PROVOCADOS POR EL DECRETO
DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO.**

La problemática habitacional en la ciudad de México, constituye un fenómeno urbano que con el paso del tiempo se ha incrementado en forma alarmante debido esencialmente a la explosión demográfica, a la inmigración de cantidades considerables de población de los Estados de la República, y a la cultura centralizadora federal. Es aquí donde se encuentra gran parte de la actividad económica, política y social del país. Por ello, esta ciudad, esta siendo víctima de la sobrepoblación ocasionada.

De tal situación se han percatado investigadores, políticos, gobernantes y la población en general. En una entrevista realizada en el mes de mayo de 1987, el entonces Regente de la Ciudad de México, Ramón Aguirre Velázquez, advirtió que: "La capital de la República, con casi once millones de habitantes y una superficie de 1,499 Kilómetros, llegó a su límite de crecimiento tolerable. En otras palabras, el Distrito Federal ya no puede ni debe crecer más. Hacerlo ocasionaría irremediables trastornos"⁽⁵²⁾

Con la sobrepoblación en la ciudad de México, la calidad de vida ha disminuido, cada vez es menor el porcentaje de gente que cuenta con los recursos suficientes para sufragar sus necesidades más elementales, como: buena alimentación, vestido, habitación, educación, etc.; la clase media empieza a colocarse en los rubros de la clase media baja y algunas llegan a la clase baja. Los

⁽⁵²⁾ Revista Proceso. Estamos en el límite y fallan todos los planes para frenar la sobrepoblación. mayo 18. p. 31

salarios se mantienen casi estáticos y no muestran aumento real alguno frente al incremento del precio de los bienes y servicios, inclusive la misma canasta básica ha disparado su costo, con lo cual podemos darnos una idea de la posición en que nos encontramos. En el rubro de la vivienda, se ha mostrado decadencia en su infraestructura, dando paso a la inestabilidad habitacional, elevándose el porcentaje de déficit, y como resultado, ha rebasado los programas implementados por el gobierno, quien se ha quedado a la zaga, escapando de sus manos la solución, dejando un camino incierto y vagas respuestas para el desenlace.

La vivienda en la actualidad, constituye uno de los aspectos de mayor relevancia en una sociedad, por ello se tiene que poner especial atención para lograr que la ciudad continúe en el progreso y desarrollo, lo que podrá alcanzarse si cada individuo mitiga sus necesidades elementales como lo es el contar con un inmueble donde vivir que sea seguro e higiénico.

El mismo Consejo Nacional de la Población, a indicado: “Se estima que en 1994 el país cuenta con 85 millones de personas, de las cuales, el 60.1 por ciento corresponde a individuos menores de 25 años de edad, lo que significa que más de la mitad de la población que habita la República Mexicana es gente joven que requerirá en el futuro próximo de vivienda para conformar su hogar”.⁽⁵³⁾

Conforme a las cifras que arrojan las estadísticas llevadas a cabo por el I.N.E.G.I., la demanda de vivienda, será de un millón de viviendas anuales, sin tomar en cuenta el déficit acumulado.

⁽⁵³⁾ CONSEJO NACIONAL DE POBLACION. Proyecciones de la Población de México y de las Entidades Federativas 1980-2010. I.N.E.G.I. México 1988. p. 15

Existen dos alternativas para atenuar la problemática de vivienda; la primera es mediante la adquisición de ésta, y la segunda, el celebrar contratos de arrendamiento. Relativo a la adquisición de inmuebles, cada vez es más compleja la solución, ya que a la fecha son pocas las personas que en una sola operación puedan desembolsar la cantidad total para la compra de su casa, y si ésta recurre a los créditos estatales o particulares, es más difícil cumplir con los requisitos de aprobación del crédito y después el poder pagar las mensualidades que por concepto de capital e intereses deban de cubrirse. Es casi inaccesible a la mayoría de la población la compra de un inmueble debido a las percepciones tan raquíticas que se obtienen como salarios, y a la falta de créditos estatales o privados. Aunado a ello, la iniciativa privada no muestra interés en la construcción de viviendas para arrendar, las excesivas cargas fiscales y los tormentosos trámites burocráticos para obtener los permisos correspondientes, prefiriendo invertir sus recursos en rubros que muestren mayor seguridad sin tantos problemas.

Al ser la vivienda un problema de orden social, político y económico, el gobierno tiene la obligación de implementar en sus programas un peculiar énfasis, en el que tanto el Estado y el particular, puedan incursionar esquemas ambiciosos que conlleven a un equilibrio general, y no por el contrario reducir o desaparecer los proyectos establecidos como ocurrió en la década de los setentas, y parte de los ochentas, época que se agudizó la construcción de habitaciones de interés social.

La segunda opción para solucionar el problema habitacional es mediante la celebración de contratos de arrendamiento, misma que también ha presentado cierto enigma, ya que los mismos legisladores han señalado que falta una regulación legal adecuada que ha implicado la ausencia de equidad entre los contratantes. A la fecha no existe alguna Ley Inquilinaria a pesar de las diversas iniciativas de Ley que en la materia se han presentado desde 1921, 1924, 1925, 1932, 1936, 1943, 1947, 1948 y

1978, ya que éste contrato se ha regulado mediante el Código Civil para el Distrito Federal.

Antes de la reforma al Código Civil para el Distrito Federal de 1985, no se establecía candado alguno para que el arrendador fijara las bases para el incremento de la renta, lo que viene a desaparecer con las reformas del 85, la cual ya establece el criterio de no aumentar el precio de la renta a más del 10 por ciento la renta anterior, siempre que se demostrara que en la zona había sufrido esa alza. Por ello, los inversionistas desvían sus capitales a inversiones que les representen mayores ingresos y sin tanto riesgo.

Una de las razones del legislador para reformar diversas disposiciones en materia de arrendamiento en 1993 a la legislación civil, fue precisamente el percatarse de la falta de inversión privada en ese rubro y la creciente demanda de la población para mitigar la cuestión habitacional. Debido a esto, el Ejecutivo por conducto de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público envía a la Cámara de Diputados la iniciativa para reformar, modificar y derogar diversos artículos que en su momento ya se expusieron, esta iniciativa es recibida el día 8 de julio de 1993 por el presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, Manuel Jiménez Guzmán, quien ese mismo día informaba a los representantes de los demás partidos políticos que se le había remitido dicha iniciativa, y que la instrucción era dictaminarla al día siguiente. Para el lunes 12 de julio de 1993, una semana antes de concluir el período ordinario de sesiones, la Cámara de Diputados aprobaba la iniciativa con 293 votos en favor, 8 en contra y 44 abstenciones.

Debido a la precipitada forma en que se aprobó la reforma, y en si a su contenido, mismo que mostraba un quebranto al sector arrendatario, las manifestaciones no se hicieron esperar, aprovechando cada espacio y cada momento

para manifestar su inconformidad con las reformas. Según el diputado priista Jiménez Guzmán, para el caso de que no se hubieran aprobado las reformas, el riesgo de alteración del orden y convivencia social hubieran sido funestas debido a lo delicado del asunto, argumentando que con ello se pretendía reactivar la inversión para la vivienda en arrendamiento, declaraciones que obviamente algunas organizaciones sociales no comprendieron dándose a la tarea de hechar a bajo la reforma.

Por otra parte la reforma vino a contribuir para que organizaciones como: Coordinadora de Lucha Inquilinaria del Centro C.L.I.C., Coordinadora de Cuartos de Azotea de Tlatelolco, Coordinadora de Residentes de Tlatelolco, Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata, Unión Popular Nueva Tenochtitlán, Unión de Vecinos y Damnificados 19 de Septiembre, Unión de Vecinos e Inquilinos de Peralvillo, Unión Popular de Lucha Inquilina, Frente del Pueblo de la Colonia Doctores, Organización de Inquilinos de Buenavista Guerrero, y las integrantes del Movimiento Urbano Popular (MUP), se organizaran de nueva cuenta y tomaran mayor fuerza y presencia en la problemática, lo que pusieron de manifiesto concretamente el día 18 de agosto de 1993, día en que irrumpieron el recinto parlamentario para exigir que se detuviera la reforma en materia inquilinaria demandando: la defensa de los derechos de los arrendatarios, la demanda de una vivienda digna, el establecer contratos por escrito con duración mínima de un año, establecer topes en el incremento de rentas, la creación de instancias que regulen la relación contractual de arrendamiento, incrementar los recursos públicos y privados para financiar la adquisición de viviendas, y el derecho para la compra de terrenos o departamentos, y la utilización de 600 predios baldíos para la construcción de casas. Pero ya anteriormente, el día 28 de julio de ese año desde cuatro puntos diferentes de la ciudad, se dispusieron a marchas a las instalaciones de la residencia oficial de los Pinos, alrededor de 25 mil personas,

quienes a su paso además de gritar consignas en contra de la reforma aprobada, se enfrentaron a policías, granaderos y personal de la policía montada que fueron derribados, con ello los ánimos cada vez se ponían más tensos, al punto que el mismo presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, dio instrucciones para formar una Comisión que atendiera a los líderes de las organizaciones a fin de llegar a un consenso y evitar los enfrentamientos que se venían presentando.

Entre tanto, en la Cámara de Diputados, algunos legisladores reconocían que la forma en que se dio trato a la iniciativa, deterioró la imagen del mismo Congreso debido a los errores, imprecisiones, vaguedades y seriedad que faltó a la reforma, esencialmente debido a la precipitada y acelerada forma con que se dictaminó y aprobó.

Entre tanto el sector de arrendadores, congratuló al Gobierno y a la Cámara de Diputados por la iniciativa de reforma al Código Civil, ya que esto representaría para la ciudad un incremento en la inversión de por lo menos 360 mil millones de pesos, según el presidente de la Cámara Nacional de Comercio (CANACO), Fernando Ruiz Abbud, y con ello continúa señalando: es un momento para recuperar los niveles de inversión para vivienda en arrendamiento, tomando en consideración que la incertidumbre, las medidas fiscales y, en general, los topes para fijar los montos de las rentas y la congelación, hicieron incosteable esta actividad por mucho tiempo.

Con ese escenario de frente, el Presidente de la República tuvo que tomar cartas en el asunto a fin de evitar mayores movilizaciones, y sobre todo tomando en cuenta que al año siguiente se enfrentarían a las elecciones presidenciales, incluso un analista político consideró que dicha iniciativa fue propuesta por el Secretario de Hacienda y Crédito Público a fin de ocasionar al exregente Manuel Camacho Solís

problemas que le dejarán fuera como posible candidato a la presidencia por parte del Partido Revolucionario Institucional. Con ello, el presidente decide enviar durante el periodo extraordinario de la Cámara de Diputados, una iniciativa que enmendara las reformas ya aprobadas, y así por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el jueves 23 de septiembre de 1993, se modifican los artículos transitorios del decreto que reformó el Código Civil para el Distrito Federal en materia común; al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y a la Ley Federal de Protección al Consumidor publicada el 21 de julio de 1993, señalando a la letra:

“Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente Decreto

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIO

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

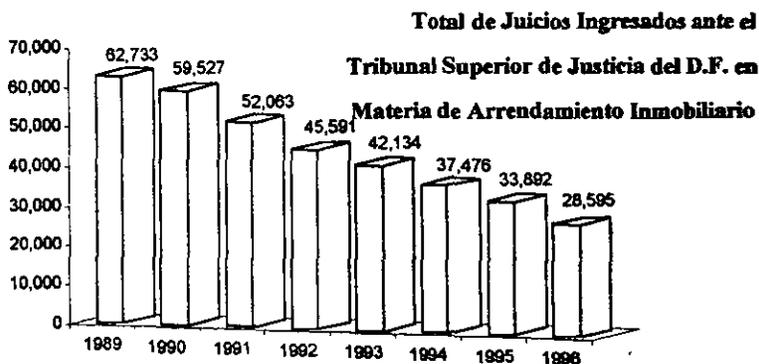
La enmienda fue aprobada por 266 votos a favor que correspondían al bloque del PRI, 55 abstenciones del partido del PAN, y 55 votos en contra correspondiente

reforma careció de tiempo real suficiente para hacer claramente discutida, lo que ocasionó, que ésta, no cumpliera con el objetivo de convertirse en acción de justicia social, y la enmienda propuesta era un simple parche a aun proyecto que desde un principio fue mal planteado, ya que la iniciativa no resolvería el problema inquilinario de fondo. Por su parte la diputada del PRD, Patricia Ruiz Anchondo, indicó que la enmienda atenta contra la misma Constitución ya que existe doble normatividad para regular las relaciones arrenditicias independientemente del estado de indefensión en que se deja al arrendatario. Los inversionistas inmobiliarios calificaron de endeble el carácter del Congreso al aprobar las enmiendas ordenadas por el Ejecutivo, mostrando la indignación de ese bloque de la sociedad. Pero a pesar de todo, la decisión ya estaba tomada, la normatividad arrenditicia se reformaba, dejando de aplicarse en los tres casos que después toma en cuenta el legislador al rectificar el decreto principal.

En conclusión, la reforma, nos confirma una clara influencia del ejecutivo en los quehaceres parlamentarios, demostrando un Congreso dependiente y servil al Presidente de la República, y no al pueblo que lo eligió, lo que conlleva a cuestionar la verdadera división de facultades del poder, y el débil carácter del Legislativo.

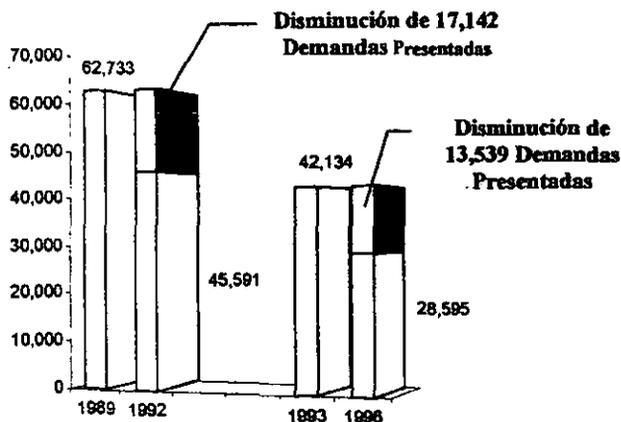
VI.- EL DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, VISTO DESDE LA PERSPECTIVA NUMERICA.

Con el fin de valorar la esencia de la reforma del 14 de julio de 1993 en materia de contratos de arrendamiento, es prudente acercarse a consultar las estadísticas que guardan los juicios en la materia que se ventilan ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con ello se pretende evaluar la función que se supone debe de desarrollar, y si ésta ha cumplido con las expectativas que de ella se esperan. Para ello, a continuación se presentan las cifras proporcionadas por el Tribunal referente a los litigios que versan en materia de arrendamiento.



Apegándose a las estadísticas, los conflictos arrenditicios han mostrado una pendiente a la reducción, ya que si en 1989 se recibieron por el Tribunal 62,733 demandas, para 1996 se registraron ingresos de 28,595 demandas, esto representa una disminución del 54.41 por ciento. Pero ahora bien, cabe enfatizar que el mayor decrecimiento de demandas arrenditicias se encuentran registradas en los años de 1990 y 1991, en donde se anota la reducción de demandas de 7,464 y 6,472 respectivamente, en comparación con el periodo anual anterior. Esto es, que desde antes de la reforma del 14 de julio de 1993, las tendencias eran a descender los juicios en materia de arrendamiento. Por ello, me parece oportuno comentar, que de acuerdo a las estadísticas, la reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no ha cumplido con las expectativas que planteaba el legislador, ya que si los números se hubieran comportado en el mismo sentido que se venían presentando desde 1989, a la fecha se tendrían por presentadas las mismas o menos cantidad de demandas, con o sin la reforma tan comentada.

Otro resultado interesante que arroja el estudio, es que de 1989 a 1992 se disminuye en 17,142 las demandas arrenditicias presentadas ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ya que de 62,733 demandas en 1989 en 1992 se registran 45,591. Por su lado, de 1993 a 1996 se reduce el ingreso de demandas ante el Organó Judicial en 13,539, pues en 1993 se computan 42,134 juicios iniciales y en 1996 se registran 28,595. Como se observa, en el primer periodo de cuatro años, de 1989 a 1992, se registró mayor reducción de demandas que de 1993 (fecha de la reforma) a 1996, lo que hace dudar de la eficiencia de la reforma en estudio. La información antes proporcionada fue obtenida de los informes de labores que rindió el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de 1989 a 1996, publicadas en los Anales de Jurisprudencia del mismo Tribunal.

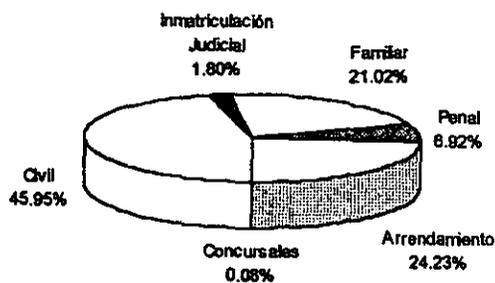


Ahora bien, en cuanto a los asuntos ingresado a primera instancia ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se advierte que los conflictos civiles han ocupado el primer lugar en los últimos años seguidos por los juicios de arrendamiento inmobiliario en 1992 y 1993, pasando éstos en 1994-1996 a ocupar el tercer lugar, siendo desplazados por los litigios en materia familiar, como se observa a continuación:

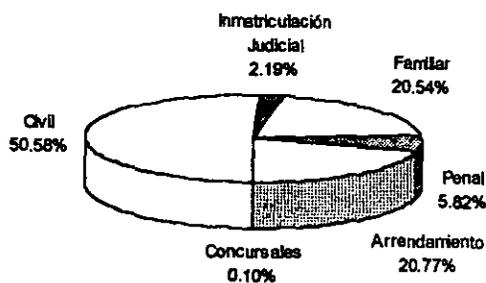
**Asuntos que Ingresaron a Primera Instancia del
Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal
1992-1996**

	1992		1993		1994		1995		1996	
	Cant.	%								
Arrendamiento	45,591	24.23	42,134	20.77	37,476	17.72	33,892	14.77	28,595	14.94
Familiar	39,559	21.02	41,663	20.54	43,084	20.37	43,253	18.85	44,743	23.37
Civil	86,476	45.95	102,611	50.58	115,405	54.57	134,718	58.72	101,732	53.14
Penal	13,018	6.92	11,824	5.82	9,415	4.45	12,304	5.36	14,011	7.32
Concursales	147	0.08	204	0.10	194	0.09	370	0.16	245	0.13
Inmatriculación Judicial	3,391	1.80	4,444	2.19	5,926	2.80	4,874	2.12	2,116	1.10
Total de Asuntos	188,182		202,880		211,500		229,411		191,442	

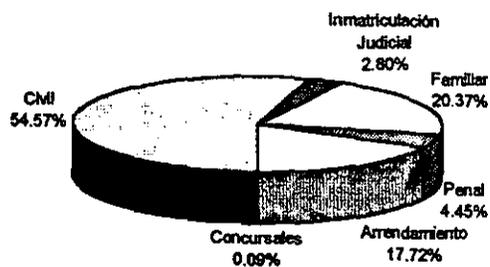
1992



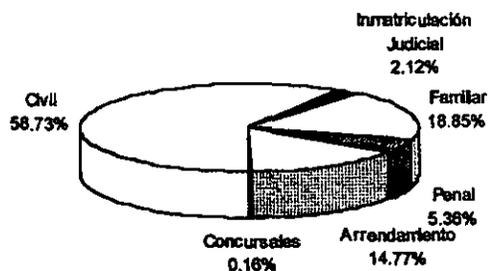
1993



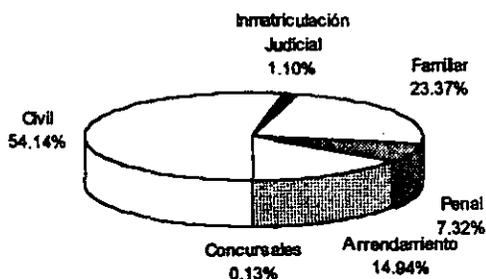
1994



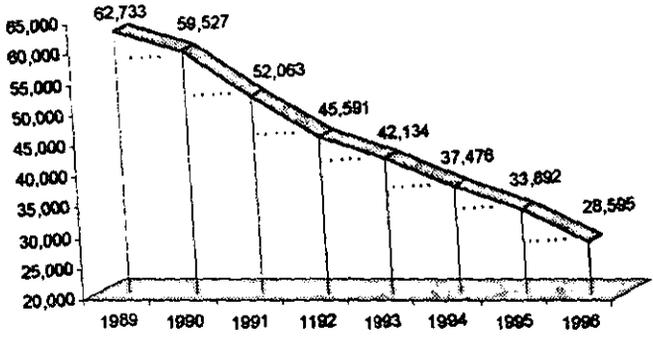
1995



1996



La disminución de litigios en materia de arrendamiento inmobiliario ha dado origen a que los 40 juzgados del arrendamiento que existían en 1993, vean reducido su número ya que en 1994, 10 de los juzgados del arrendamiento se convirtieron en juzgados civiles con efectos a partir del primero de abril de ese año; posteriormente en 1995, siete juzgados más de arrendamiento se transformaron en civiles, hasta llegar a la cantidad de 21 juzgados del arrendamiento inmobiliario en 1998, y hasta marzo de 1999, marcándose los siguientes porcentajes en decrementos de demandas:



CONCLUSIONES

1.- No cabe duda que el hogar es un elemento indispensable para el desenvolvimiento del hombre. Pero desgraciadamente, la problemática habitacional en la Ciudad de México en las últimas décadas se ha incrementado debido al estancamiento económico, a la migración y a la sobre-población.

2.- El Contrato de Arrendamiento Inmobiliario es una institución jurídica que viene a sumarse al complejo conjunto de elementos que le dan vida a nuestra sociedad. La importancia de regular éste contrato se remonta al Derecho Romano, el cual instituyó sus principios, que posteriormente fueron retomados tanto por el Derecho Francés, el Derecho Español y el Mexicano, entre otros muchos.

3.- En materia de Arrendamiento Inmobiliario, el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, ha observado dos principales reformas, la de enero de 1985, y la de julio de 1993. En la primera de ellas, se otorga una supra-protección al arrendatario, y por otro lado, la reforma de julio de 1993, fortalece el principio de la autonomía de la voluntad de las partes en los contratos de arrendamiento inmobiliario.

4.- La reforma a diversas disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario del mes de julio de 1993, al Código Civil para el Distrito Federal, y al Código de Procedimientos Civiles para ésta entidad federativa, muestra el interés del legislador de mantener el criterio de la supremacía de la voluntad de las partes en los contratos de arrendamiento, esto lo deja patente al señalar: que se podrán celebrar contratos de arrendamiento por el tiempo que estipulen las partes, dejando de ser obligatorio que en inmuebles dados en arrendamiento para uso habitacional, el plazo mínimo sea de un año, aunado a ello, quedó a la deriva la forma de incrementar la renta, además, ya no es indispensable transcribir textualmente las disposiciones concernientes al arrendamiento contenidas en la legislación.

5.- A mi parecer, la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 21 de julio de 1993, en materia de arrendamiento inmobiliario, careció de una consulta real, y lo más preocupante, de un estudio minucioso de la problemática que se vive en la ciudad de México en materia de vivienda en arrendamiento, ya que el legislador en la exposición de motivos, comenta que con la reforma se pretende reactivar la inversión en inmuebles en arrendamiento, pero nunca existió un compromiso patente de los inversionistas para destinar sus recursos a tal rubro.

6.- Se requiere de una mayor división de facultades del poder, en las cuales el ejecutivo no predomine sobre el legislativo para aprobar iniciativas, que sin ser seriamente estudiadas y debatidas, se aprueben al vapor, originando descontentos y desmanes en una parte de la población, como fue el caso de la reforma en cuestión.

7.- Si la reforma cumple con la inversión de recursos para la construcción de más viviendas, como lo señaló el legislador en la exposición de motivos, puede traer consigo mayores beneficios sociales, tales como: a.- Al existir mayor cantidad de inmuebles en renta, el pago por ella será menor; b.- al haber más inmuebles en renta se recabarán mayores impuestos, que servirían para aplicarse al gasto público; c.- mayor empleo en el rubro de la construcción, en consecuencia menor desempleo, y d.- menor cantidad de conflictos legales. Pero todo ello dependerá de que se garanticen las inversiones ofrecidas por los legisladores.

8.- Con las reformas, adiciones y derogaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ordenadas por el decreto de fecha 14 de julio de 1993, el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, se convierte en un juicio sumarísimo, debido a la brevedad en el tiempo de las etapas procesales; esencialmente porque al momento de celebrarse la audiencia de ley, tiene lugar la

etapa conciliatoria, el desahogo de pruebas, la formulación de alegatos, resolución de incidentes, y el juez que conoce de la causa deberá de emitir sentencia definitiva.

9.- Con la reforma en materia de arrendamiento de inmuebles, el legislador pretende como objetivo primordial, que los inmuebles arrendados, cuenten con la higiene y seguridad debida, elementos de orden público e interés social, encaminados a salvaguardar la vida, salud y desenvolvimiento del arrendatario. Pero omitió indicar, que autoridad será la facultada para poder conminar al arrendador en mantener en esas condiciones el bien, ya que antes de la reforma, se facultaba a la autoridad sanitaria (Departamento Salubridad Pública).

10.- Como resultado de la característica formal que tiene el Contrato de Arrendamiento de inmuebles, me parece un acierto del legislador, haber reformado el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, para ordenar, que todo contrato que verse sobre la materia, independientemente de la cantidad que se pacte como pago de la renta, deberá de otorgarse por escrito, ya que con ello se salvaguardan los derechos de los contratantes, dándoles mayor seguridad en la relación contractual.

11.- Con la derogación del artículo 2448-L del Código Civil para el Distrito Federal, resulta un acierto que ya no haya obligación de transcribir textualmente todos los artículos que integran el capítulo IV del Título Sexto en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que en la mayoría de las ocasiones ni los mismos contratantes se percataban de las obligaciones a que se estaban sujetando, ya que se firmaban simples contratos de machote.

12.- A la fecha, una de las características que se observan en los contratos de arrendamiento inmobiliario para uso habitacional, es que se advierten dos regimenes

legales para su regulación, uno se ocupa de aquellos contratos de arrendamiento que se hayan celebrado hasta el día 19 de octubre de 1993, y el otro refiere a aquellos contratos de arrendamiento inmobiliario celebrados a partir del 20 de octubre de 1993. Por tal motivo, debemos poner atención en cuales normas serán aplicadas, si aquellas establecidas en la reforma del decreto del 14 de julio de 1993, o bien aquellas disposiciones legales que regulaban la relación arrenditicia antes de la reforma.

13.- Con el cambio de denominación del Título Décimo Sexto-Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se regulan de la misma forma, todas las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que se promuevan ante el órgano jurisdiccional competente (Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal). Esto debido, a que dicho Título, ya no refiere únicamente a inmuebles destinados a la habitación, sino que se ocupa de cualquier tipo de inmueble rentado, independientemente del uso destinado.

14.- El decreto en estudio, al cambiar la denominación del Título Décimo Sexto-Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y al derogar diversos artículos que referían a los juicios especiales, como eran las controversias que versaban sobre inmuebles destinados a la habitación, y respecto del especial de desahucio, hacen que desaparezcan dichos juicios.

15.- Uno de los puntos medulares de la reforma, y que causó gran estupor y descontento entre los arrendatarios de inmuebles para habitación, es la derogación del artículo 2448-A del Código Civil para el Distrito Federal, precepto que establecía los candados para el incremento de la renta, la cual no podía exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente en la ciudad, quedando el incremento al libre albedrío de los contratantes. Por ello, el

gobierno tiene el compromiso de cumplir con sus programas de construcción de viviendas, y de ver aplicarse, la supuesta inversión que los particulares realizarán para la reactivación del mercado.

16.- Respecto a los incrementos de la renta en los Contratos de Arrendamiento sobre inmuebles distintos al de habitación, sufrieron el mismo destino que éstos, ya que se derogó el artículo 2485 del ordenamiento en comento, que establecía que el incremento solo podía ser del 10%, siempre que se demostrara que los alquileres en la zona habían presentado un alza. Así pues, se deja a los contratantes el derecho de determinar la cantidad del incremento.

17.- Al prevalecer la supremacía de la voluntad de las partes en la celebración del contrato de arrendamiento inmobiliario, el legislador despoja al arrendatario, de los derechos que con la reforma de 1985 había adquirido, como eran: a) La preferencia del arrendatario, al corriente en el pago de la renta, de ser elegido frente a otras personas en nuevos arrendamientos del mismo inmueble (derogación de los artículos 2447 y 2448-I del Código Civil); b) En los arrendamientos de inmuebles para habitación, desaparece la prórroga de dos años a que tenía derecho el arrendatario al corriente en el pago a sus rentas (derogación del artículo 2448-C); y c) La prórroga del contrato, por un año más, para el caso de que el arrendatario se encontrara al corriente en el pago de la renta, independientemente, si se trataba de inmuebles para casa habitación o cualquier otro uso (derogación del artículo 2485 del Código Civil). Cabe puntualizar, como se dejó claramente indicado en el contenido de la tesis, que la reforma con relación a inmuebles destinados a uso habitación, entrará en vigor el próximo 30 de abril del 2000, siempre y cuando dichos contratos se hayan celebrado hasta el día 19 de octubre de 1993.

18.- En cuanto al criterio sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, el cual declara que las reformas a los artículos 960 fracción I y 961, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no son limitativas de las garantías de audiencia y defensa, considero que el análisis que llevó a cabo la autoridad federal es deficiente, toda vez que pretende anteponer un procedimiento ágil y expedito, a una verdadera impartición de justicia, alejándose cada vez más de la idea de que una sentencia dictada conforme a derecho por la autoridad jurisdiccional debe ser justa.

19.- El contenido del artículo 2492 del Código Civil para el Distrito Federal, se hubiera incluido como fracción IV del artículo 2490, que se ocupa de las causas de rescisión del contrato que puede invocar el arrendatario. Con ello, se propone derogar el artículo 2492, evitando que se dispersen en el Código, diversas disposiciones que refieren a la misma razón, como son las causas de rescisión del contrato de arrendamiento.

20.- Al reflexionar sobre la reforma al artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no estoy de acuerdo en que las partes tengan que probar al juez su imposibilidad de preparar el desahogo de las pruebas que les fueron admitidas, y menos aun, que el juez en auxilio de las partes expida los oficios y citatorios pertinentes para que el oferente de la prueba se dedique a su preparación.

21.- No concibo la situación de que el juzgador en auxilio de las partes, ponga a su disposición los oficios y citatorios para la preparación del desahogo de las pruebas, esto por el principio de seguridad jurídica, y debido a que la impartición de justicia no es imputable al oferente, y por el contrario es obligación del órgano jurisdiccional; motivo por el cual se propone la reforma de nueva cuenta a los

artículos 960, 961, y 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

22.- Con relación a la reforma del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, considero que el momento oportuno para que se señale día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley debería ser una vez que haya sido emplazado el demandado, y no al dictar el auto de admisión de la demanda. Con ésta medida incluso se agilizarían los juicios, debido a que con mayor certeza se podría llevar acabo la audiencia de ley, ya que existen casos en que se ha señalado la fecha de la audiencia, y resulta ser que ni siquiera se ha emplazado al demandado, con lo cual, la agenda del juzgador ya se encuentra ocupada para ese día, y lógicamente en los nuevos juicios la fecha de la audiencia se recorrerá.

23.- No cabe duda, que los juicios que versan sobre arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, han mostrado desde años atrás, una reducción considerable, ya que para 1989 se recibieron en el Tribunal de Justicia del Distrito Federal la cantidad de 62,733 demandas, y para 1996 se registraron 28,595, pero es de enfatizar que el mayor porcentaje de reducción de demandas se observó en los años 1990 y 1991, con ello se anota que desde antes de la reforma de julio de 1993, las tendencias a reducir las demandas en materia de arrendamiento eran ya evidentes. Otro dato interesante, es que de 1989 a 1992 se registró una disminución de 62,733 a 45,591 demandas, es decir, 17,142 demandas menos, mientras en un periodo igual de cuatro años, de 1993 (fecha de la reforma) a 1996, se reducen las demandas de 42,134 a 28,595, lo que representa que en este periodo disminuyeron las demandas en 13,539, cantidad menor al primer periodo indicado, lo que pone en tela de juicio la eficacia de la reforma en estudio.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

1.- FLORIS MARGADANTT, Guillermo. El Derecho Romano. 8ª edición, Editorial Esfinge. México. 1978

2.- PETIT, Eugène. Tratado Elemental del Derecho Romano. Traducción a la 9ª edición francesa por Dr. José Fernández González. Editorial Nacional. Reimpresión 1971.

3.- BIALOSTOKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. 2ª edición. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. México, D.F. 1985

4.- COUDER, M Ruben de. Compendio de Lecciones Escritas de Derecho Romano. 2ª edición. Traducción por A. Alvaro López Orriols. Editorial Librería de Victoriano Suárez. Madrid. 1984.

5.- IGLESIAS, Juan. Derecho Romano Historia e Instituciones. 10ª edición. Editorial Ariel, S.A. Barcelona. 1990.

6.- BATIZA, Rodolfo. Los Orígenes de la Codificación Civil y su Influencia en el Derecho Mexicano. 1ª edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1982.

7.- PLANIOL, Marcel Fernand. Tratado Elemental de Derecho Civil. Vol.: V. Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales. Tr. José M. Cajica Jr. 1ª edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México D.F. 1982.

8.- MAZEAUD, Henri y León. Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Vol: IV Lección LV. Tr. Luis Alcalá Zamora y Castillo. Editorial Ediciones Jurídicas Europea-Americana. Buenos Aires. 1974

9.- LEVAGGI, Abelardo. Historia del Derecho de las Obligaciones, Contratos y Cosas. Editorial Perrot. Buenos Aires. 1982.

10.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria. 22ª edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1989.

11.- OTS Y CAPDEQUI, José María. Historia del Derecho Español en América y Derecho Indiano. Editorial Aguilar. Madrid. 1969.

12.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 13ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1994.

13.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. 5ª edición, Editorial Porrúa S.A. México 1994.

14.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. 2ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1994.

15.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 3ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1982.

16.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo sexto, Vol.: 1, 5ª edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1985.

17.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 6ª Edición. Editorial Cajica. Puebla. México. 1987.

18.- PINA, Rafael de. Diccionario de Derecho. 1ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1965.

19.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo I. 22ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México. 1988.

20.- BAZDRESCH, Luis. Garantías Constitucionales. Primera reimpresión. Editorial Trillas. 1992.

21.- ARMENTA CALDERON, Gonzalo M. Revista de la Facultad de Derecho de México. Tomo XXXVIII, Enero-Junio de 1988, nums. 157-158-159, Editado por la Dirección General de Publicaciones, México. 1988.

LEGISLACION

1. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil Español.
3. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.
4. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
5. Código de Comercio.
6. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
7. Decreto de Congelación de Rentas en el Distrito Federal
8. Decreto de fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de arrendamiento.
9. Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, que modifica determinados artículos del Decreto del 14 de julio de 1993, el cual reforma adiciona y deroga diversos artículos en materia de arrendamiento.

10. Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 1998, el cual reforma los transitorios del Decreto de 14 de julio de 1993, referente a la materia de arrendamiento.

11. Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999, el cual indica que las reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones en materia de arrendamiento se aplicarán desde el 30 de abril del año 2000.

12. Semanario Judicial de la Federación.

13. Anales de Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

OTROS DIVERSOS

1. Revista Proceso. México, mayo 18. 1987. P. 31

2. Estadísticas del Consejo Nacional de Población. INEGI. México 1988.

P. 15