

95



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

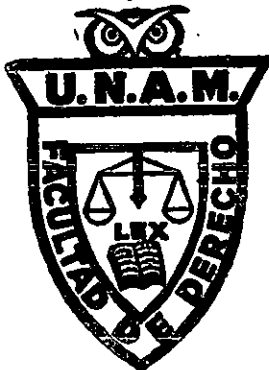
Facultad de Derecho

LA CONVENIENCIA DE REALIZAR  
REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA  
EL DISTRITO FEDERAL QUE PROMUEVAN  
LA INVERSION PRIVADA EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

T E S I S

Que para obtener el Titulo de:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

PEDRO WILFRIDO CASILLAS ZAMORA



277907

Ciudad Universitaria,

Febrero, 2000



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A mi Padre:**

Pedro Casillas Navarro.

Por todo el apoyo y confianza que me brindó durante el breve tiempo que pude disfrutar de su presencia física, pero sin la cual lo que hoy soy no hubiera sido posible.

*in memoriam*

**A mi Madre:**

Ampelia Zamora Alvarez.

Por ser el bastión en el que descansa la unidad de la familia Casillas Zamora.  
¡Gracias por existir!

**A mis Hermanos:**

Alfredo Sergio y Carlos Fernando.

Que sin saberlo han dejado una indeleble huella en mi persona. ¡Gracias!

A mi amigo, maestro y jefe.  
Rafael Rocher Gómez.  
Por todo el apoyo, paciencia y sabios consejos  
que me ha dado, sin tener la más mínima  
necesidad de ello. ¡Gracias!

A todos mis amigos, compañeros de trabajo y  
personas que me han rodeado y que sin su  
sincera amistad no estaría en el lugar que ahora  
ocupo. ¡Gracias a todos ellos!

## ÍNDICE GENERAL

### "LA CONVIVENCIA DE REALIZAR REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE PROMUEVAN LA INVERSIÓN PRIVADA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"

	Página
INTRODUCCIÓN.....	i
<b>Capítulo I</b>	
Del contrato de arrendamiento.....	1
I Definición del contrato de arrendamiento.....	1
II Elementos del contrato de arrendamiento:.....	3
A. Elementos de existencia.....	3
B. Elementos de validez.....	8
III. Clasificación del contrato de arrendamiento.....	16
A. Principal.....	17
B. Oneroso.....	17
C. Conmutativo.....	18
D. Traslativo de uso.....	18
E. Tracto sucesivo o de ejecución sucesiva.....	18
IV. Tipos de contratos de arrendamiento.....	19
A. Civil.....	19

B. Mercantil.....	20
C. Administrativo.....	21
V.    Derechos y obligaciones de las partes.....	24
VI.   El derecho del tanto.....	35
VII.  La tácita reconducción.....	36
VIII. Formas de terminación del contrato de arrendamiento.....	37
IX.   Garantías que se pueden otorgar para el cumplimiento del contrato.....	44

**Capítulo II:**

<b>Regulación del contrato de arrendamiento en materia Inmobiliaria en diversos ordenamientos jurídicos.....</b>	<b>49</b>
I.    Código Civil de 1928.....	49
II.   Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	61
III.  Las últimas reformas al Código Civil para el Distrito Federal de 21 de julio de 1993 y su problemática para su vigencia.....	66
IV.   Ley Federal de Vivienda.....	70
V.    Ley Federal de Protección al Consumidor.....	74

**Capítulo III:**

<b>Problemática del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.....</b>	<b>78</b>
I.    Principales problemas que motivan las controversias de arrendamiento inmobiliario.....	78

<b>A. Reflexiones sobre la problemática inmobiliaria desde los aspectos económico, social, político y jurídico.....</b>	<b>78</b>
<b>B. Análisis jurídico de las últimas reformas realizadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el 21 de julio de 1993.....</b>	<b>93</b>

**Capítulo IV:**

<b>El contrato de arrendamiento y la necesidad de la Inversión privada en materia de vivienda.....</b>	<b>137</b>
<b>I. El mejoramiento de la vivienda a través de la inversión privada.....</b>	<b>137</b>
<b>II. Propuestas de reforma al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.....</b>	<b>138</b>
<b>III. Los estímulos fiscales o la exención de impuestos a favor de los arrendatarios.....</b>	<b>145</b>
<b>IV. El contrato de comodato como posible alternativa en la prevención de problemas inmobiliarios.....</b>	<b>148</b>
<b>V. La crisis del contrato de arrendamiento en materia inmobiliaria en el Distrito Federal.....</b>	<b>150</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>152</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>156</b>

## Introducción

La vivienda en renta en el Distrito Federal es un factor social prioritario cuya demanda ha crecido constantemente, sobre todo en las últimas tres décadas.

Esta necesidad que constituye el ideal de una familia, cumple sus fines a través de la adquisición de un patrimonio o, en otros casos, mediante el alquiler de una casa o departamento, situación que ha sido regulada por el Estado en la legislación civil.

Hasta hace pocos años el arrendamiento de bienes inmuebles en la ciudad de México no presentaba tanta demanda como en la actualidad, lo que ha conducido a diversas situaciones jurídicas, entre ellas, la necesidad de emitir diversos decretos de prórroga en los arrendamientos que prohíben el aumento del precio por concepto de renta, comúnmente denominado "congelamiento de rentas".

Es importante señalar que estas disposiciones han traído beneficios a los arrendatarios, pero se han descuidado los intereses de los arrendadores, por lo que los bienes inmuebles han sido deteriorados por el transcurso del tiempo sin que tengan mantenimiento, trayendo como consecuencia las posturas de que los inquilinos no paguen más, protegidos por la ley, provocando que los dueños abandonen sus bienes, dando lugar a que muchos de ellos lleguen a su vejez sin la solvencia que les brinda su patrimonio.

Las causas reales de la merma de la vivienda para arrendamiento son mucho más complejas que las que reconocen los empresarios, el gobierno y los legisladores. Desde hace varias décadas, por incapacidad burocrático-administrativa y mistificación de la propiedad privada, la política estatal a nivel nacional abandonó la promoción de



vivienda en renta, y se orientó a la vivienda en propiedad, y desde entonces sus acciones tuvieron este carácter, tal es el caso de la reconstrucción en el Distrito Federal después de los sismos de 1985, que cambió el estatus de decenas de miles de viviendas de alquiler por propias. Aunado a lo anterior, hay que añadir el cambio de las viviendas en renta al régimen de propiedad en condominio; los cambios masivos en el Centro Histórico de uso del suelo de vivienda a oficinas, comercios y bodegas, así como los diversos corredores comerciales; construcción de ejes viales y las obras del Metro, que han venido a eliminar muchos inmuebles de vivienda en renta.

El capital inmobiliario no invierte en construcción de vivienda para renta, debido a los largos plazos de rotación y recuperación de la inversión y la ganancia, mucho mayores que los de la vivienda para venta. En la otra cara de la relación oferta-demanda, la de los inquilinos, no habrá demanda de vivienda en renta si sus costos superan los de la amortización de la vivienda en venta, de ahí que, en el caso de contar con los recursos económicos la opción será de compra.

En este sentido, y desde un punto de vista económico, se puede afirmar, que en condiciones de mercado deprimido por limitada demanda solvente y poca capacidad de pago, elevar las rentas significa contraer más la demanda. Si en términos individuales, esto reditúa más ganancia a algunos, en términos globales, desestimula la inversión general, pues no se puede realizar la mercancía, es decir, los inmuebles destinados al arrendamiento no serán ocupados lo que implicará una pérdida para el propietario de éstos.

La tesis se sistematiza en cuatro capítulos. En el primer capítulo, denominado "Del contrato de arrendamiento", se hizo un análisis jurídico de los aspectos generales del contrato de arrendamiento.

En el segundo capítulo, cuyo título se llama "Regulación del contrato de arrendamiento en materia inmobiliaria en diversos ordenamientos jurídicos", se procedió a la revisión de diversos ordenamientos legales, tanto federales como locales (Distrito Federal) que actualmente regulan la figura jurídica materia del presente estudio.

El tercer capítulo, cuyo rubro es "Problemática del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal", se divide en dos partes, en la primera se hizo un análisis crítico de los principales problemas que han motivado las controversias de arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México, tomando en cuenta los aspectos económico, político, social y jurídico que convergen, posteriormente, se elaboró un estudio comparativo de las últimas reformas realizadas, tanto al Código Civil, como al Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

Finalmente, en el cuarto capítulo, titulado "El contrato de arrendamiento y la necesidad de la inversión privada en materia de vivienda", se exaltó la necesidad de estimular la inversión privada para el aumento y mejoramiento de la vivienda en renta en el Distrito Federal, proponiéndose posibles reformas al Código Civil en materia de arrendamiento inmobiliario que podrían cumplir con dicho objetivo; de igual manera, se enjuició, entre otros temas, la utilización del contrato de comodato como recurso alternativo para la evasión de impuestos por parte de arrendadores, en vista de la baja rentabilidad del arrendamiento de los inmuebles.

Es conveniente aclarar, que la idea original del presente estudio, circundó en torno a la tesis de que la disminución de viviendas destinadas al arrendamiento se debía, primordialmente, a una inadecuada legislación civil, entre otras causas, que impulsara la inversión privada para la construcción de este tipo de vivienda, y que a su vez regulara de manera eficaz y justa las relaciones de las partes en los contratos de arrendamiento,

con el objeto principal de garantizar el derecho a la vivienda consagrado en el artículo 4º Constitucional.

No obstante lo anterior, y durante el desarrollo de la investigación, pudimos constatar que el problema de fondo no se resuelve con remiendos jurídicos, sino que se requiere de una política de vivienda integral que considere los aspectos económico, político, social y jurídico, auspiciada por el Gobierno Federal en coordinación con las entidades estatales, que garantice el derecho a la vivienda en todos los sectores sociales, adecuándose a sus condiciones reales de empleo, ingresos, estructura familiar y ubicación laboral.

En este tenor, la política a la que se hace alusión, debe procurar el beneficio general, es decir, no podemos incurrir en los excesos, ya sea priorizando exacerbadamente los intereses de los arrendatarios en detrimento del patrimonio de los arrendadores o viceversa.

Por lo anterior, consideramos imperativa una solución que evite a futuro una oleada masiva de ocupaciones ilegales de terrenos periféricos (asentamientos irregulares), cuya consecuencia deviene en el crecimiento urbano aún más anárquico y la generación de conflictos sociales que afectan a toda la población de la Ciudad de México.

Todas las consideraciones antes expuestas constituyen la razón de ser que impulsó la presente investigación, toda vez que estimamos preocupante la situación, que en materia de vivienda, aqueja a la Ciudad de México y en general a todo el país, y de cuya problemática el Gobierno no se ha encargado de resolver en forma definitiva.

## CAPÍTULO I

### DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### I. Definición del contrato de arrendamiento

Antes de definir al contrato de arrendamiento es necesario hacer un apunte respecto de la propiedad y tratar de entender a ésta. Podríamos definirla como el derecho que se tiene de usar, gozar y de disponer de un bien, observando lo dispuesto por las leyes, todo ello sin perjudicar a terceros.

Para los romanos, la propiedad era concebida como la forma más completa de gozar de los beneficio de una cosa. Comprendiendo estos beneficios el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a la naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho de percibir el producto de la misma; el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de destinarla y, por último, el *ius vindicandi*, que permitía el reclamo en contra de otros detentadores o poseedores.<sup>1</sup>

Nuestro Código Civil en su artículo 830 señala que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Del precepto jurídico antes transcrito resalta el aspecto del poder disponer de la cosa, ésta es una característica de la propiedad por la cual el propietario de un bien puede usarlo, enajenarlo o transmitir su uso; así pues, se infiere que mediante el

---

<sup>1</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas (UNAM). "Diccionario Jurídico Mexicano". Vol. 4. Edic. 6ª. Ed. Porrúa, México. 1993. p. 2598.

contrato de arrendamiento una persona titular de un derecho sobre un bien, se obliga a ceder a otro el uso de ese bien temporalmente, mientras que la persona que lo usa, se obliga a su vez a pagar por ello un precio cierto.

No podemos señalar al propietario del bien como la única persona que puede ceder el uso del mismo, en virtud de que existen dos casos en los cuales, personas que no son las propietarias, pueden válidamente transmitir el uso del bien, a cambio del pago de un precio cierto; tales casos son: los de las personas facultadas por el mismo propietario del bien, para celebrar un contrato de arrendamiento, respecto de ese bien; el otro caso, es el del subarrendamiento hecho por la persona que goza del bien en cuanto a su uso, para lo cual requerirá del consentimiento expreso del propietario del bien, o de la persona que sea su apoderado legal, como arriba se señala, y cuyo fundamento legal lo constituyen los artículos 2546, 2480, 2481 y 2482 del Código Civil.

Entonces, siendo el contrato de arrendamiento, un contrato cuya función económica, es el aprovechamiento de una riqueza ajena, pudiera confundirse con los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o con el contrato de comodato; sin embargo, la experiencia nos demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena con el consentimiento de su titular, es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

Por lo expresado, el maestro Rafael de Pina define al contrato de arrendamiento como "el contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante el pago de un precio cierto".<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Pina, Rafael, de. "Diccionario de Derecho" Edic. 8ª. Ed. Porrúa, S. A. México. 1979. p. 96.

Rafael Rojina Villegas, lo define como el "contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".<sup>3</sup>

Mientras que el Código Civil vigente para el Distrito Federal señala en su artículo 2398 que "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto..."

A nuestro parecer, el contrato de arrendamiento será aquél por virtud del cual una persona física o moral, que ostente todos los derechos derivados de la propiedad de un bien o, en su caso, que esté debidamente autorizada para celebrar, en representación de aquélla, un acto jurídico que implique la cesión temporal, a otra persona, del uso y goce de un bien no fungible, recibiendo como contraprestación, una retribución de naturaleza pecuniaria.

## II. Elementos del contrato de arrendamiento

### A. Elementos de existencia

La mayoría de los doctrinarios señalan como elementos de existencia en los contratos y, en general en todo acto jurídico, a los siguientes:

- a) La manifestación de la voluntad o del consentimiento de las partes;

---

<sup>3</sup> Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil" T. IV. Contratos. Edic. 13ª. Ed. Porrúa, México, 1981, p. 214.

b) El objeto; y

c) Que los dos elementos anteriores sean reconocidos por la norma jurídica.

Cabe resaltar, que algunos estudiosos del derecho consideran además de estos elementos a la *solemnidad*, la que se define como: "El conjunto de requisitos exigidos legalmente para que determinados actos jurídicos tengan validez o sean eficaces."<sup>4</sup>

### *MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD O CONSENTIMIENTO*

La manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se exterioriza por el lenguaje, ya sea oral, escrito, mímico, o en su caso, por signos inequívocos; y la tácita, será aquella que se desprenda de hechos, actos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito por parte del autor del acto jurídico, excepto -según lo establece el artículo 1803 del Código Civil- en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala en su artículo 1807, respecto de la manifestación de la voluntad o consentimiento en los contratos, que los mismos se forman en el momento que el proponente recibe la aceptación de su oferta.

En este tenor, para que exista el contrato de arrendamiento se requerirá la concordancia de voluntades entre las partes, es decir, el arrendador o proponente deberá manifestar su voluntad de arrendar determinado bien de su propiedad, así como

---

<sup>4</sup> Garrone, José Alberto. "Diccionario Jurídico", Voz: "Solemnidad". Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires. Argentina, 1987. p. 449.

las condiciones en que lo desea rentar a efecto de constituir una oferta, la cual deberá ser dada a conocer al posible arrendatario o aceptante, quien a su vez tendrá la libertad de aceptar o no la policitación.

En todo contrato de arrendamiento se distinguirán, esencialmente dos elementos subjetivos o personales, el arrendador, quien cede el uso del bien, y el arrendatario, quien paga un precio cierto por el uso concedido del bien materia del contrato. Accesoriamente el fiador, quien se obliga solidariamente con el arrendatario a cumplir con sus obligaciones respecto del contrato de arrendamiento. Y el subarrendatario, ya que el arrendatario adquiere el calificativo de subarrendador cuando da en arrendamiento a su vez el bien que le fue proporcionado en el mismo concepto.

Por otra parte, al referimos al objeto como elemento esencial de validez, debemos observar que de conformidad a lo prescrito en los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, en términos generales, el objeto de los convenios lo constituye la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos u obligaciones, pero por lo que respecta a los contratos en particular, su objeto será la creación o transmisión de los mismos. Así las cosas, se deberán de distinguir dos tipos de objeto, el objeto directo y el objeto indirecto. El primero de ellos viene a ser la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos u obligaciones; mientras que el segundo estriba en la cosa o hecho materia del convenio o del contrato, lo que se traduce en un dar, una hacer o un no hacer.<sup>5</sup>

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento es fácil inferir que el objeto del mismo, viene a ser en primer término la creación de una obligación que se traduce en

---

<sup>5</sup> Bañuelos Sánchez, Froylán. "Interpretación de los Contratos y Testamentos", Edic. 5ª. Ed. Orlando Cárdenas Editor, S. A. de C. V., Irapuato, Gto. México. 1992. p. 38.



la transferencia del uso o goce del bien que sea materia del contrato y, por otro lado -de acuerdo al artículo 1825 del Código Civil- se tratará de una obligación de dar, tanto por una de las partes como de la otra. Asimismo, el artículo 1827 del mismo ordenamiento legal señala respecto de la cosa o elemento real, objeto del contrato, que deberá: "...1º Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el comercio.....El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I. Posible; II. Lícito."

El propio Código Civil en su artículo 2400 señala que: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

De lo anterior se deducen dos situaciones lógicas: la primera, es que no pueden arrendarse bienes que se consuman por su primer uso, ni bienes fungibles. Al respecto, Rafael de Pina considera como bienes fungibles "Los bienes muebles que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad o cantidad"<sup>6</sup>, como son los comestibles o vinos, mismos que podrían reemplazarse en atención a su naturaleza, lo que no sucede en el contrato en cuestión, en virtud de que se perdería la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, es decir, el uso y goce temporal de un bien, entendiéndose por consiguiente la restitución del mismo, ya que de otra manera estaríamos en presencia de otro tipo de contrato, como por ejemplo el mutuo; y la segunda situación se refiere a derechos personalísimos como el derecho al secreto en la vida privada, al honor o a la integridad física, ente otros. Esto es lógico, puesto que los mismos "...constituyen un tipo singular de facultades reconocidas a las personas físicas

---

<sup>6</sup> Pina, Rafael, de. Ob. Cit. p. 128.

para el aprovechamiento legal de diversos bienes derivados de su propia naturaleza somática, de sus cualidades espirituales y en general de las proyecciones integrantes de su categoría humana.<sup>7</sup>

Existen otras situaciones en relación al arrendamiento de bienes, como lo son: los bienes que se den en arrendamiento deben ser los que no se encuentren prohibidos por la ley, como es el caso del patrimonio ejidal; los bienes que administran los funcionarios públicos no pueden tomarlos ellos mismos en arrendamiento; los bienes del incapaz no pueden ser tomados en arrendamiento por su tutor, y por último, los bienes que se constituyan en copropiedad, no pueden ser arrendados por un solo copropietario sin el consentimiento de los demás. Asimismo, para que una cosa pueda ser objeto de un contrato de arrendamiento, deberá llenar los requisitos ya señalados que establece el artículo 1825: "1º Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Existir en el comercio."

Cabe señalar que así como se pueden arrendar bienes corpóreos, también pueden ser susceptibles de arrendamiento los incorpóreos, como es el caso del derecho a percibir ganancias producto de una patente o una autoría, toda vez que la ley no lo prohíbe.

Finalmente, si la norma jurídica no reconoce o prevé cierta manifestación de voluntad, no habrá acto jurídico, en virtud de tratarse de un elemento *sine qua non*, es decir, es necesario que la norma jurídica reconozca total o parcialmente los efectos del acto jurídico, ya que si la voluntad no recae en cualquiera de sus hipótesis previstas, esa voluntad, tratándose de actos jurídicos unilaterales, o el consentimiento en relación a los

---

<sup>7</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas (UNAM), Voz: "Derechos de la Personalidad". Ob. cit. p. 1056.

actos jurídicos bilaterales o plurilaterales, será inoperante en derecho, precisamente por la falta de objeto para producir consecuencias de derecho que estén amparadas por el ordenamiento.<sup>8</sup>

A manera de conclusión, podemos señalar que estos tres elementos de existencia o esenciales, son constantes en todo acto jurídico, por lo que la falta de alguno de ellos traerá como consecuencia que el acto se considere inexistente, es decir, no producirá efecto legal alguno.

La inexistencia se produce por falta de voluntad en los actos jurídicos unilaterales o por falta de consentimiento en los actos bilaterales. Siendo el consentimiento el acuerdo de voluntades, al no concordar las mismas, el acto jurídico, y en este caso en particular, el contrato de arrendamiento, no llegará a formarse.

Cabe mencionar, que la figura de la inexistencia no fue prevista sino hasta el Código Civil de 1928, el cual estatuye, en su artículo 2224 lo siguiente: "El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

## **B. Elementos de validez**

Nuestro Código Civil vigente establece en su artículo 1795, lo siguiente: "El contrato puede ser inválido:

- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

---

<sup>8</sup> Bañuelos Sánchez, F. Ob. cit. p. 38.

- Por vicios del consentimiento;
- Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

De los elementos enumerados por nuestra legislación, se desprende, interpretando a *contrario sensu*, que para que un contrato sea válido se requiera: Que la voluntad sea otorgada por persona capaz; dicha voluntad o consentimiento se expresará en forma libre y cierta, es decir, carente de vicio legal alguno (error, dolo, violencia o lesión); su fin, motivo, objeto y condición tendrán que ser lícitos; y finalmente, la voluntad deberá externarse con las formalidades que prescribe la ley.<sup>9</sup>

A continuación, abordaremos cada uno de los elementos señalados, de una manera breve, por considerar que es de gran importancia su comprensión a efecto de entender lo mejor posible la figura del contrato de arrendamiento, pero sin pasar por alto que el presente trabajo no corresponde a un análisis del acto jurídico, en general, ya que tal empresa implicaría un estudio profundo de cada una de las figuras mencionadas.

### ***La capacidad***

La capacidad, jurídicamente hablando, deberemos entenderla como la aptitud legal de una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, o como la facultad o posibilidad de que esta persona pueda ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí misma.

---

<sup>9</sup> Ibid. p. 39.

"Hans Kelsen considera al respecto, que debe entenderse por capacidad la aptitud de un individuo para que de sus actos se deriven consecuencias de derecho. Así, a la capacidad se le estudia desde dos aspectos diferentes: a) la de goce y b) la de ejercicio."<sup>10</sup>

La capacidad de goce será aquel atributo de la personalidad que se adquiere, por el simple hecho del nacimiento y se pierde por la muerte -pero desde el momento en que un individuo es concebido, entrará bajo la protección de la ley- en virtud de la cual una persona puede ser titular de derechos y obligaciones. Mientras que la capacidad de ejercicio es la aptitud que por ministerio de ley requieren las personas para ejercitar por sí mismas sus derechos y cumplir sus obligaciones, misma que se adquiere con la mayoría de edad o con la emancipación y se pierde por la disminución o perturbación intelectual, por la adicción a sustancias tóxicas o por alguna limitación física, siempre y cuando ello implique que la persona no pueda gobernarse y obligarse por sí misma (Ver los artículos 22, 450 y 451 del Código Civil).

Consideramos que lo referente a la capacidad de ejercicio de los contratantes, es el punto tal vez más detallado en el contrato de arrendamiento, ya que no se reduce exclusivamente al aspecto de la mayoría de edad, ni que actúen, en su caso, mediante apoderado o mandatario; para este contrato deben de observarse también las siguientes consideraciones:

- Ningún copropietario debe arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios (artículo 2403 del Código Civil);

---

<sup>10</sup> Cit. por Instituto de Investigaciones Jurídicas (UNAM). Diccionario Jurídico Mexicano. Voz: "Capacidad". Op. cit. p. 397.

- Las personas que ejercen la patria potestad no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos años;
- El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en casos de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial;
- El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia;
- Los mandatarios sólo pueden dar en arrendamiento, de acuerdo con las facultades que les confieren los poderes que se les otorguen (artículo 2401 del Código Civil);
- Los tutores no pueden arrendar para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos, o hermanos o cuñados, los bienes del incapacitado;
- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (artículo 2404 del Código Civil), y
- Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, se administren (artículo 2405 del Código Civil).

***Vicios del consentimiento***

Por otra parte, la voluntad libre de vicios se refiere a que no haya error, dolo, mala fé, violencia o lesión al momento de formarse el contrato del que nos ocupamos, pudiéndose observar en relación al derecho, al monto de la renta, a las obligaciones propias del contrato, o a los vicios ocultos del bien que se da en arrendamiento.

Para una mejor comprensión de las figuras señaladas en el párrafo anterior como vicios del consentimiento, intentaremos definir las.

El error es definido por el maestro Rafael De Pina, como el: "Conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de un derecho, que invalida el acto producido con tal vicio."<sup>11</sup> A saber, los doctrinarios coinciden en la existencia de tres clases de error, principalmente: error indiferente, error nulidad y el error obstáculo (el cual impide que se forme el consentimiento). Los dos primeros se encuentran regulados en el artículo 1813 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En cuanto al dolo, éste se deberá entender como aquel vicio de la voluntad inducido por uno de los contratantes con el objeto de que la otra parte incurra en error, es decir, es el artificio de que se sirve uno de los contratantes para engañar al otro, normalmente para obtener algún beneficio (ver el artículo 1815 del Código Civil).

La mala fé es la disimulación del error por parte de un contratante una vez conocido éste, para que el otro se obligue bajo esa falsa creencia, es decir, estamos en la presencia de una conducta pasiva, en virtud de que no se provoca el error, simplemente se disimula, no así en el dolo, la cual es una conducta activa.

Otro de los vicios del consentimiento es la violencia, la cual, de conformidad a lo previsto por el artículo 1819 del Código Civil, existirá cuando se haga uso, por parte de

---

<sup>11</sup> Pina, R. de, Op. cit. p. 254.

alguno de los contratantes o un tercero, de la fuerza física o de amenazas, en contra de la otra parte, coaccionando su voluntad, a fin de que la exteriorice, en la celebración de un contrato o acto jurídico, en determinado sentido y que le importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una considerable parte de los bienes del contratante o de sus parientes (colaterales hasta el segundo grado).

Al hablar acerca de la lesión, no hay que confundirla con el concepto que normalmente se tiene de ella, producto del derecho penal, es decir, como aquella alteración de la salud, escoriación o herida que deja huella natural en el cuerpo y es producida por agentes externos; sino como aquel vicio del consentimiento que se actualiza al momento en que uno de los contratante (en un contrato conmutativo), explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo al celebrar un contrato, que se puede apreciar por existir una desproporción inequitativa en las prestaciones recíprocas, constituyendo en consecuencia un atentado a la idea de justicia.<sup>12</sup>

La lesión, como hemos apuntado, traerá como consecuencia, que el acto jurídico o contrato sea nulo, siempre y cuando el que la sufra ejercite la acción que le concede el artículo 17 del Código Civil, en un plazo de un año, contado a partir de que haya sido celebrado el acto jurídico.

Por otro parte, consideramos importante señalar que en materia penal existe una figura jurídica equiparable a la lesión, que la constituye el delito de fraude, el cual se prevé en el artículo 386 del Código Penal, mismo que a la letra dice: "Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla se hace

---

<sup>12</sup> Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Edic. 14ª. Ed. Porrúa. México, 1995. p.228.



ilícitamente de una cosa o alcanza un lucro indebido...". Como se puede apreciar, no sólo el Código Civil se encarga de sancionar éste tipo de conductas, sino que por considerarse de suma importancia el patrimonio de todas las personas, el Estado ha acertado en brindarle toda la protección posible, por lo que se dice que es un bien jurídicamente tutelado.

En cuanto al objeto, motivo o fin del contrato, la fracción III del artículo 1795 de nuestro Código Civil, establece como requisito de dicho elemento de validez, su licitud, la cual consiste en la sujeción a las leyes y a las buenas costumbres, aunque debe considerarse que conforme transcurre el tiempo, paulatinamente en algunos aspectos, varían las buenas costumbres, en cuanto a su contenido moral.

En este tenor, para descubrir si el objeto de un acto jurídico es lícito o no, habrá que preguntarse ¿a qué se obligaron las partes? y para determinar la licitud de su motivo o fin, bastará inquirir ¿por qué se obligaron las partes?, esto es, a efecto de averiguar cuál fue el propósito que los indujo a la celebración de determinado acto jurídico.

Por último, en cuanto a la forma del contrato, el Código Civil del Distrito Federal en sus artículos 2406 y 2407 es terminante al respecto, al señalar que si el monto de la renta anual pasa de cien pesos anuales, el contrato será por escrito, así que, si la renta anual es menor de cien pesos, el contrato podrá ser consensual. Pero en el caso de que el predio que se arrienda sea rústico y la renta pase de cinco mil pesos anuales, el contrato deberá otorgarse en escritura pública.

Al referirnos a la forma en los contratos civiles, la regla general la constituye el que los mismos se perfeccionen por el mero consentimiento; excepto aquéllos que deban cumplir con alguna forma determinada por la ley, obligándose las partes de la

manera y en los términos que aparezca que quisieron obligarse, de tal suerte que si la forma que exige la ley no la reviste el contrato, éste será invalido, a menos que la voluntad de las partes se compruebe fehacientemente, en cuyo caso, cualquiera de ellas podrá exigir que se dé al contrato la forma correspondiente.

Respecto al arrendamiento de fincas urbanas, que es para nosotros el punto medular de este trabajo, no debe de pasar desapercibido lo que establece el artículo 2448-F del Código Civil vigente respecto a la forma de éste contrato, estableciéndose que los mismos deberán otorgarse por escrito, debiendo contener, al menos, los siguientes requisitos:

- Nombre del arrendador y del arrendatario;
- La ubicación del inmueble materia del contrato;
- Descripción detallada del inmueble y de sus accesorios, así como del estado que guarda;
- El monto de la renta;
- La garantía, en su caso;
- La mención expresa del destino del inmueble arrendado;
- El plazo del contrato; y
- Las demás obligaciones de las partes que contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley.

Cabe agregar, que la falta de la forma requerida por la ley para este tipo de contratos será imputable al arrendador, situación que en lo particular considero sin razón de ser, en virtud, de que ninguna persona cederá sus derechos sobre su propiedad sin la mediación de algún documento que ampare tal situación, independientemente, de resultar ilógico que el posible arrendatario dé su dinero a otra persona sin algún comprobante que justifique la razón de ser de ese acto y el concepto que ampara.

Desde un punto de vista muy particular, consideramos que la obligación de registrar los contratos de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, como lo establece el artículo 2448-G de nuestro Código Civil, obedece más que a una circunstancia de seguridad jurídica de las partes y, en especial del arrendatario, a una situación, que de hecho implica un control sobre los ingresos de los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento, lo que ha producido temor en el ánimo de los arrendadores para dar en arrendamiento sus bienes; además de imposibilitarlo para ocurrir ante los tribunales en busca de impartición de justicia, en virtud de constituirse tal requisito en una cuestión de procedibilidad.

### **III. Clasificación del contrato de arrendamiento**

Antes de pasar a analizar la clasificación del contrato de arrendamiento, que se menciona en el índice, es importante tomar en cuenta que no es la única clasificación de dicho contrato, sino que, además de ella, existen las siguientes:

**Nominado**, porque está regulado por el Código Civil y en otras leyes, aunque también se le ubica como nominado.

**Bilateral o Sinalagmático**, pues ambos contratantes se obligan recíprocamente, el arrendador, a conceder el uso temporal de un bien de su propiedad mientras que el arrendatario, se obliga a su vez a pagar por ese uso un precio cierto.

**Formal**, en virtud de que el consentimiento de las partes deberá manifestarse por escrito; siendo, excepcionalmente, consensual, de acuerdo a lo que establezca la ley.

**Real**, en función a que el contrato de arrendamiento se perfecciona hasta que se hace la entrega del bien objeto del contrato, es decir, el contrato comenzará a surtir completamente sus efectos a partir del momento en que se haga entrega del bien, a este respecto, el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2426 señala: "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".

La anterior clasificación del contrato de arrendamiento nos da una idea general del mismo. Ahora la siguiente clasificación del contrato, nos proporcionará una idea más particular de él.

#### **A. Principal**

El maestro Rafael De Pina define al contrato principal como el "Contrato que cumple por sí mismo un fin propio y subsistente, sin relación con ningún otro..."<sup>13</sup>

De lo anterior, podemos ubicar al contrato de arrendamiento como principal, toda vez que tiene un fin propio que es la cesión temporal del uso de un bien, a cambio del pago de un precio cierto; además en ningún momento da lugar a otro contrato, ni se requiere para su existencia la celebración de otro.

#### **B. Oneroso**

El Código civil del Distrito Federal en su artículo 1837 define al contrato oneroso diciendo que: "Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes

---

<sup>13</sup> Pina, R. de. Op. cit. p. 176.

recíprocos..." Por lo que, tomando en cuenta las obligaciones propias de los contratantes, podemos afirmar que el contrato de arrendamiento es oneroso.

### **C. Conmutativo**

El artículo 1838 del Código Civil define de la siguiente forma a este tipo de contrato: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste."

Como se desprende de la lectura del precepto legal citado en el párrafo anterior, el contrato de arrendamiento es susceptible de ser catalogado como conmutativo ya que se conocen perfectamente las prestaciones que se deberán mutuamente, tanto arrendador como arrendatario, es decir, el bien del que se cederá el uso y goce, así como el tiempo por el cual se transmitirá, por parte del arrendador y la cantidad o monto de la renta que pagará el arrendatario.

### **D. Traslativo de uso**

Decía al principio, al definir la idea o concepto de propiedad, que ésta abarca tres aspectos, que son: el usar, disfrutar y disponer <sup>14</sup>, así en el contrato de arrendamiento lo que se transmite es el uso del bien únicamente, de modo temporal; es por lo que al contrato al que se refiere este estudio, es factible ubicarlo como traslativo de uso.

### **E. Tracto sucesivo o de ejecución sucesiva**

---

<sup>14</sup> Cabe recordar que en el Derecho Romano no existía el término de propiedad, sino que se utilizaban, en las fuentes del Derecho Romano, los conceptos dominium, mancipium y proprietas. Los comentaristas condensaron el concepto de propiedad así: ius utendi, fruendi, abutendi, que quiere decir, como ha quedado dicho: derecho de utilizar, aprovechar y disponer los frutos de un bien.

La palabra tracto, en su sentido jurídico, significa el momento en que se efectúa un acto jurídico. Siguiendo ésta misma idea, el maestro Froylán Bañuelos Sánchez, señala: "son aquellos contratos en el que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en periodos repetidos o a intervalos determinados."<sup>15</sup>

Por su parte, el maestro Gutiérrez y González refiere que el contrato de tracto sucesivo es aquél ..." en el que, perfeccionado el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas ... "<sup>16</sup>

En virtud de lo anterior, podemos concluir, que el ejemplo más claro de éste tipo de contratos es el de arrendamiento, puesto que el arrendador permite el uso del bien no sólo un momento, sino que lo permite durante el lapso de tiempo pactado en el contrato en forma continua, y el arrendatario, a su vez, periódicamente y en forma continua, paga la renta por el lapso determinado en el contrato mismo; ésta categoría le da efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias, en virtud de existir un impedimento material para restituir el uso ya consumado y, por consiguiente, la interdependencia de éstas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta; lo cual no sucede en los contratos instantáneos, ya que la nulidad o la rescisión originan la restitución de las prestaciones.

#### **IV. Tipos de contratos de arrendamiento**

##### **A. Civil**

---

<sup>15</sup> Bañuelos Sánchez F. Op. cit. p. 75.

<sup>16</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones" 5a Edición. Editorial Cajica. Puebla. Pue, México. 1980. p. 197.

## **B. Mercantil**

En este punto rompemos el orden señalado para este trabajo, con el objeto de diferenciar el arrendamiento civil del arrendamiento mercantil, pero tomando en cuenta lo difícil que es dicha tarea, es necesario hacer un apunte que nos permita diferenciar una obligación mercantil de una obligación civil.

Hay tratadistas que afirman que no hay diferencia alguna entre las obligaciones civiles y las obligaciones mercantiles, otros, sostienen que las normas de derecho mercantil son normas excepcionales de derecho civil, cuestión que niegan los autores de derecho mercantil; los civilistas, han llegado a afirmar que el derecho mercantil es una rama del derecho civil; por su parte, los mercantilistas niegan lo anterior, argumentando que el derecho mercantil tiene un campo propio de aplicación.

El caso es que en las obligaciones civiles y en las mercantiles, existen los mismos elementos estructurales, a saber: Elementos personales: acreedor-deudor, relación jurídica; y objeto.

Ahora bien, si tienen los mismos elementos estructurales, pudieran seguirse tres criterios para diferenciar las obligaciones civiles de las mercantiles:

- Atendiendo a la actividad comercial de uno o de ambos contratantes, es decir, si uno o los dos contratantes se dedican al comercio, aunque cabe tener en cuenta que no todos los actos jurídicos que realiza un comerciante, son actos de comercio.
  
- Dependiendo del acto que les dio origen, si fue un acto de comercio o un acto civil. Aquí es importante recordar el concepto de acto de comercio,

siendo para el maestro Rafael De Pina: "Defínese acto de comercio a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación comercial"<sup>17</sup>

- Tomando en cuenta el marco legal en que se encuentra reglamentada la obligación, lo que no es otra cosa, sino el hecho de que la obligación se encuentre reglamentada por normas de derecho civil o mercantil.

Pudiera parecemos este último criterio, el más confiable para distinguir una obligación civil de una obligación mercantil. El Código de Comercio en su artículo 75, ubica como acto de comercio, al alquiler verificado con propósito de especulación comercial, pero si vemos la ambigüedad de hablar de la especulación comercial, ésta nunca va a darnos pauta para diferenciar un arrendamiento civil de uno mercantil, más aún, el citado precepto jurídico, en su parte final señala: "En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por árbitro judicial", lo que nos remite a una decisión que pudiera o no tener sentido.

En conclusión, lo que nos parece más adecuado para distinguir el arrendamiento civil del arrendamiento mercantil, es tener presentes dos aspectos, uno, es tener en cuenta la actividad comercial de uno o ambos contratantes, en función a que sea de acuerdo al rubro comercial a que se dedican; el segundo aspecto, es el relativo al contexto legal en que se fundamenta el contrato, es decir, si se rige por normas de derecho mercantil o de derecho civil.

### C. Administrativo

---

<sup>17</sup> Pina, R. de. Op. cit. p. 49.



Este es el contrato de arrendamiento que celebra la Administración Pública, entendiéndose por ésta como aquella parte de los órganos del Estado que dependen directa o indirectamente del Poder Ejecutivo, y que tiene a su cargo toda actividad estatal que no desarrollan los otros poderes (Legislativo y Judicial), su acción es continua y permanente, siempre persigue el interés público, adopta una forma de organización jerarquizada y cuenta con:<sup>18</sup> Elementos personales; Elementos patrimoniales; Estructura jurídica; y Procedimientos técnicos.

Se puede clasificar a la Administración Pública en: federal, local y municipal.

Tanto la Administración Pública Local como la Municipal cuentan cada una con patrimonio propio que administran de la forma que más les convenga, en el caso particular de los contratos de arrendamiento que celebran cada estado y cada municipio, se rigen por las leyes y reglamentos propios.

Por lo que respecta a la Administración Pública Federal en materia de arrendamiento, ésta se rige de conformidad a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales, en la Ley de Adquisiciones y Arrendamientos y en Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles, Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, Código Federal de Procedimientos Civiles y Reglamentos de Policía y de Desarrollo Urbano.

Cabe señalar que el arrendamiento administrativo no sólo recae sobre los bienes que sean propiedad de la federación, de los estados o de los municipios, como

---

<sup>18</sup> Acosta Romero, Miguel. "Teoría General del Derecho Administrativo", 4a edición, Editorial Porrúa. México, D.F., 1981, p. 63.

erróneamente apunta el maestro Rafael Rojina Villegas <sup>19</sup>, sino que también puede recaer sobre bienes propiedad de particulares, bienes que requiera la Administración Pública Federal para el desempeño de sus funciones, pero que no sea necesario que compre.

De acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales <sup>20</sup> existen dos tipos de bienes de la federación, los de dominio público y los de dominio privado; el artículo 3 de la citada Ley señala cuáles son del dominio privado. En general, los bienes de dominio público están destinados al uso común a un servicio público, o a alguna actividad equiparable a un servicio público; mientras que los de dominio privado generalmente se destinan al servicio de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

Debe resaltar que de conformidad a lo previsto en el artículo 7° de la Ley General de Bienes Nacionales, en caso de controversia judicial respecto de tales bienes, sólo son competentes los tribunales de la federación.

En materia de arrendamiento, el artículo 15 del ordenamiento jurídico antes citado, señala que las dependencias y entidades de la administración pública federal, sólo podrán arrendar bienes inmuebles para su servicio cuando no sea posible o conveniente su adquisición, debiéndose acreditar tales supuestos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente SEDESOL).

En párrafos anteriores, se indicó a qué se destinaban los bienes de dominio privado de la federación. En ese sentido, si no se destinan a esos fines, se destinarán a actos de administración y disposición, actos enumerados en el artículo 58 de la Ley

---

<sup>19</sup> Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano" Vol. I. T. IV. 4ª edición, Editorial Porrúa. México, 1981. p. 552.

General de Bienes Nacionales, y entre esos actos se encuentra el arrendamiento. Aquí ya se contempla el que la administración pública funja como arrendadora y como arrendataria. El arrendamiento de los bienes inmuebles del dominio privado se rige por el Código Civil.

El arrendamiento de estos inmuebles se registra en el folio real del inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Federal, de acuerdo al Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal en su artículo 17.

Por último si se efectúa un litigio en el cual la Administración Pública Federal fuere parte, no se le podrán dictar medidas de apremio, ni embargar, de acuerdo al artículo 4o del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Respecto a la Administración Pública Paraestatal, ésta se sujetará a lo dispuesto por las leyes orgánicas que crearon esas dependencias, y a todo lo anteriormente descrito en cuanto no se contraponga a su ley orgánica, independientemente de la observancia de circulares propias de cada dependencia.

## **V. Derechos y obligaciones de las partes**

### ***Del arrendador***

- La principal obligación consiste en transmitir, o mejor dicho, suministrar el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario. Se trata de una obligación de dar y es temporal

---

<sup>20</sup> Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1982.

porque se entiende que debe verificarse la restitución de la cosa. Esta obligación se considera dentro de las de "dar", ya que el Código Civil vigente en el artículo 2011, fracción II establece: "La prestación de la cosa puede consistir: En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta".

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión o suministro temporal del uso o goce. Al respecto el maestro Rojina Villegas señala que: "El contrato de arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría entonces un desmembramiento definitivo de dominio, además de una contradicción, ya que al establecer el carácter temporal se supone llegará un momento en que se restituya la cosa y si no llega ese momento de la restitución, propiamente se estará transmitiendo el dominio de la cosa misma y como consecuencia no podrá considerarse como un arrendamiento"<sup>21</sup>

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

El artículo 2412 del Código Civil fue modificado el 21 de julio de 1993, agregando al mismo, que se debe entregar la finca arrendada en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble, disposición que se vuelve a repetir en el capítulo referente a las fincas urbanas destinadas a casa habitación, sólo que calificándola como norma de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.

---

<sup>21</sup> Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", T. II Contratos, Editorial Porrúa, México, 1990, p. 383.

Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general el arrendatario sólo estará obligado a realizar el pago de la renta desde el día en que reciba la cosa, hasta el momento en que la tenga que entregar al arrendador. Razón por la cual, si no hay entrega de cosa, tampoco habrá obligación de pagar renta.

"Las 'pertenencias' de la cosa, cuya entrega debe hacerse también, pueden ser muy variables, e incluso consistir en determinadas construcciones o en ciertas obras futuras de adaptación que expresamente se obligue al arrendador a ejecutar después, cuando el arrendatario ya esté en posesión de la cosa."<sup>22</sup>

A pesa de lo anterior, es válido el pacto expreso por el que el arrendatario se obliga a recibir la cosa en el estado en que se encuentra, y tome a su cargo la realización de las obras o mejoras que se requieran para que la cosa esté en condiciones de servir.

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

Al arrendatario le corresponde hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de realizar dichas reparaciones, bajo la responsabilidad de daños y perjuicios sobre tal omisión, así como llevar a cabo las obras necesarias para subsanar el deterioro por el uso normal, ya que es su obligación mantener la cosa en el mismo estado en que la recibió, cuidando de darle el uso convenido o natural que le corresponda, respondiendo en caso de que él o sus familiares perjudiquen la cosa objeto del contrato.

---

<sup>22</sup> Sánchez Medaí, Ramón. "De los Contratos Civiles", 14ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995. p. 254.

Lo anterior resulta adecuado porque sería injusto que el arrendador realizara todas las reparaciones o soportara económicamente el deterioro por el uso normal o perjudicial del inmueble.

Por otra parte, el arrendatario podrá promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas. Durante la tramitación de este juicio el arrendatario podrá diferir las rentas y oponer al arrendador la excepción dilatoria *non adimpleti contractus* si este último le promueve juicio de pago de rentas o rescisión por falta de pago.

- No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa, ni mudar su forma, ya que el arrendador sólo podrá intervenir por reparaciones necesarias para el uso convenido o natural del bien arrendado.

- Garantizar el uso pacífico del bien arrendado durante la vigencia del contrato, señalado en los artículos 2412 fracción IV y 2448 del Código Civil vigente. Esta obligación se refiere a las perturbaciones que pudiera sufrir el arrendatario por causa de terceros con un derecho adquirido, siendo el caso de un usufructo constituido con anterioridad o la existencia de un embargo.

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

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

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

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

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

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

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

- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiera el contrato. (artículo 2423 fracción II del Código Civil vigente)

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

Las excepciones a esta obligación son las siguientes:

- Cuando se trata de mejoras, de tal importancia, que varíen la cosa arrendada, o pongan a esta en peligro de destrucción a deterioro. ya que se requiere el consentimiento expreso del arrendador para llevarlas a cabo. (artículo 2441 del Código Civil vigente)

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

- Devolver al arrendatario, inmediatamente al término del arrendamiento, el saldo que hubiera a su favor salvo que tenga algún derecho ejercitable frente al mismo, caso en el cual depositará judicialmente el mencionado saldo.

- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años o cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en el pago de la renta, respecto a cualquier otro interesado, para un nuevo arrendamiento de la finca, así como respetar su derecho del tanto, según las disposiciones vigentes a su derecho de preferencia por el tanto según el decreto del mes de julio de 1993.



De acuerdo a las últimas reformas de 1993 al Código Civil, no existe ya derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, sólo derecho de preferencia para el caso de venta de la cosa arrendada. Cabe aclarar, que este derecho de preferencia no constituye un derecho real, sino que es un derecho personal, cuya violación no anula la enajenación del bien arrendado, generando, únicamente, que se paguen al inquilino daños y perjuicios por el incumplimiento de esta obligación. Este derecho puede modificarse, reglamentarse o renunciarse mediante pacto expreso, toda vez que la Ley no lo prohíbe.

### ***Del arrendatario***

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

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

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

**Esta facultad de reducción, así como la de rescisión son derechos irrenunciables por disposición de ley.**

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

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

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

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

**En relación a la morosidad en el pago, se establece que si este se pactó en frutos, y el arrendatario no los entrega en el tiempo debido, tendrá la obligación de pagar en dinero al mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.**

- Conservar la cosa, la cual tiene una doble finalidad, ya que al terminar el arrendamiento se deberá restituir el bien como se recibió, y por otra parte, mientras subsista el arrendamiento, el arrendatario tendrá la obligación de mantener la cosa en las condiciones que para su uso se convino.

Louis Josserand señala: "...esta obligación es corolario de restituir la cosa, lo cual resulta evidente ya que si el bien objeto del arrendamiento debe restituirse al término del contrato en las mismas condiciones en que se recibió, debe el arrendatario cuidar y conservar la cosa en buen estado."<sup>23</sup>

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

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

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

Para el caso de industria peligrosa, establecida por el arrendatario en el inmueble materia del contrato, existe la obligación de asegurarla contra el riesgo probable que se

---

<sup>23</sup> Josserand, Louis. "Derecho Civil" T. II, Vol. II contratos, traducción Santiago Cuchillo y Manterola, Editorial Busch y Cía., Buenos Aires, Argentina, 1986. p. 140.

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

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

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

- Responder en caso de incendio. Respecto de esta responsabilidad el Código Civil de 1928 en atención a lo dispuesto por los artículos del 2435 a 2438 inclusive, cuando por ello se pierda la cosa arrendada o se deteriore, el arrendatario tiene responsabilidad en los siguientes supuestos: Cuando se trata de arrendatario único; cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas; y cuando el incendio se originó en determinada localidad.

El primer caso supone un arrendatario único, el que por una presunción *iuris tantum* es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa y el arrendador sólo debe

de mostrar que se causó el incendio y que por virtud de él se perjudicó o destruyó la cosa.

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

- Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se origino por caso fortuito;
- Por vicios del consentimiento;
- Porque el incendio comenzó en otra parte y se tomaron las precauciones pertinentes para evitar su propagación; y
- Cuando demuestre que el incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada.

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

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

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

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

- Otra obligación, es que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al terminar el contrato, esta es una obligación de dar, la cual se encuentra prevista en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

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

En caso de que el arrendatario hubiere recibido la finca con descripción expresa de las partes, deberá entregarla en el mismo estado, salvo si pereció o se deterioró por el transcurso del tiempo o causa inevitable, existiendo, en caso de no haberse verificado tal descripción, la presunción de haberse entregado la finca en buen estado.

## **VI. El derecho del tanto.**

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

Este derecho para el nuevo arrendamiento resulta una verdadera afectación en el patrimonio del arrendador ya que se le obliga a contratar de nuevo con quien tal vez no es un buen inquilino; por ello, nos parece acertada la reforma del 21 de julio de 1993 que eliminó tal derecho, cuya vigencia se inició, en relación a los contratos celebrados a partir del 20 de octubre de 1993.

En relación al mal llamado "derecho del tanto", en realidad se confirió un derecho de preferencia por el tanto, ya que el mismo ordenamiento sometía su ejercicio a sus artículos 2304 y 2305, mismos que hacían referencia al segundo. Con la modificación realizada en virtud de las reformas de 1993, se corrió la denominación, nombrándosele ya, como derecho de preferencia, el cual se somete a las condiciones de temporalidad, mejoras y renta ya descritos, pero ahora remitiendo su ejercicio a lo dispuesto por el artículo 2448 J del ordenamiento citado, mismo que también fue reformado.

## **VII. La tácita reconducción**

Entendemos la figura de la tácita reconducción como la voluntad manifestada en forma tácita, es decir, la exteriorización de la voluntad por hechos indubitables que demuestren que las partes desean continuar con el contrato de arrendamiento.

Nuestra Código Civil de 1928 contempla esta figura, estableciendo que si el arrendatario continúa en el uso y goce de la cosa arrendada sin oposición del arrendador una vez terminado el arrendamiento, se entenderá renovado el contrato por un año en caso de finca rústica y por tiempo indeterminado en fincas urbanas. Tal disposición se reformó el 21 de julio de 1993 para determinar que en ambos casos el contrato se renovará por tiempo indefinido.

Es menester señalar, que en virtud de lo anterior, el artículo 2486 del Código Civil queda derogado y en el artículo 2487 del mismo ordenamiento legal se agrega en su último párrafo que para el caso de las obligaciones contraídas por un tercero con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, las mismas cesarán al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

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

#### **VIII. Formas de terminación del contrato de arrendamiento**

Antes de entrar de lleno al estudio de las formas que dan por terminado un contrato de arrendamiento, consideramos conveniente estudiar lo relativo a los modos de frustración de dichos contratos, consistentes principalmente en la nulidad del contrato, a causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del mismo. Tomando en consideración que tales hechos o circunstancias se estudiaron en el punto II del presente capítulo, reputamos ocioso tratarlo de nueva cuenta, por lo que es conveniente remitirse al punto antes citado.

El artículo 2483 del Código Civil, establece como causas que dan término al arrendamiento las siguientes:

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



Por tratarse de un contrato temporal, concluye el arrendamiento al fenecer el plazo pactado, sin embargo, si el arrendador no reclama la devolución de la finca arrendada operará la tácita reconducción, a este efecto, la Suprema Corte de Justicia ha determinado que el plazo para pedir la devolución de la finca corre dentro de los diez días posteriores a la terminación de la vigencia pactada; así, en caso de operar la tácita reconducción -establecía anteriormente el Código Civil- continuará el arrendamiento por tiempo indefinido si se trata de finca urbana, y tratándose de finca rústica se entenderá renovado por un año, esta diferencia se eliminó en la última reforma de 1993 señalando para ambos casos tiempo indefinido.

En caso de que las partes no hayan pactado término para el contrato o se tratase de un contrato por tiempo indeterminado, concluirá el mismo a voluntad de cualquiera de ellas mediante previo aviso, de conformidad a lo que señalaba anteriormente el artículo 2478 del Código Civil, el cual debería de constar de manera indubitable, dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación en caso de predio urbano, y con un año si se tratara de un predio rústico.

Cabe señalar que con las últimas modificaciones del 21 de julio de 1993 la forma "indubitable" se sustituyó por "escrita", cambiándose también el plazo de dos meses para fincas urbanas por el de quince días, conservándose lo dispuesto para los terceros que garanticen el cumplimiento del contrato, cuya responsabilidad cesa al término del plazo convenido, salvo pacto en contrario.

Por otra parte, consideramos conveniente tratar dentro de este inciso la figura de la prórroga legal contemplada en nuestro Código Civil vigente, cuya existencia se justifica con el fin de dar un plazo al inquilino a efecto de que pueda encontrar otro inmueble que pueda habitar.

Esta prórroga se rige bajo las siguientes condiciones:

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

- La petición del arrendatario debe realizarse antes de que fenezca el término convenido para el arrendamiento. ya que según jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia no puede prorrogarse lo que ya no existe.

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

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

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

- Por convenio expreso; por mutuo consentimiento de las partes que conste de manera expresa como todo contrato, éste concluye a voluntad de las partes que al tener capacidad para celebrarlo, la tienen para terminarlo.

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

- Por rescisión; la cual se encuentra reglamentada por el Código Civil de 1928 en sus artículos 2489 al 2491 inclusive. Todo incumplimiento de las obligaciones contraídas por ambas partes dará lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato por cualquiera de las causas señaladas en el artículo 2489 del Código Civil vigente:

- Por la falta de pago de las rentas en el tiempo y forma convenidos;

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

- Por el subarriendo sin el permiso del arrendador.

Con las reformas del 21 de julio de 1993 se agregaron dos causas más:

- Causar daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario (artículo 2492 del Código Civil).<sup>24</sup>

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

Con las reformas del 21 del julio de 1993 se agregaron tres causas más:

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

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

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

Respecto a estas tres fracciones opinamos que carecen de razón de ser, en virtud de que se encuentran reguladas en el Código Civil, en los preceptos legales antes referidos.

- La confusión, en una misma persona del derecho del arrendador con el del arrendatario. Dentro de esta causa podemos citar el hecho de que un arrendatario se convierta en beneficiario en el caso de donación, circunstancia en la cual su derecho

---

<sup>24</sup> Treviño García, Ricardo. "Contratos Civiles y sus Generalidades", Editorial Font, Guadalajara, Jal., México, 1982. p. 246.

como tal, al hacerlo propietario del bien que arrienda se confunde con su anterior carácter de arrendatario, tal situación se presenta también en los casos del heredero y el legatario.

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

Al respecto el maestro Ramón Sánchez Medal comenta lo siguiente: "...es un hecho distinto de la simple pérdida temporal de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor. Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada por un huracán, en cambio, hay sólo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor si dicho campo sufre temporalmente una inundación."<sup>25</sup>

La pérdida o destrucción de la cosa puede ser parcial o total; proceder de caso fortuito o fuerza mayor; de hechos del arrendador o de hecho del arrendatario estableciéndose reglas distintas para cada uno de estas casos.

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

La pérdida de la cosa arrendada, como ya la mencionamos, puede ser parcial o total, las cuáles implican lo siguiente:

- "La pérdida total de la cosa arrendada produce de inmediato la rescisión del arrendamiento, que finaliza entonces de pleno derecho (ver el artículo 1722 del

---

<sup>25</sup> Sánchez Medal, R. Op. cit. p. 367.

Código Civil), sin que el arrendatario pueda cambiar dicha situación exigiendo o proponiendo al arrendador la reconstrucción de la cosa destruida. Asimismo, no será solamente la pérdida por causa de fuerza mayor la que ponga fin a la operación, sino que podrá ser una pérdida cualquiera, aun imputable al hecho o a la culpa de alguna de las partes; sin duda el culpable será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen, pero el contrato no dejará por ello de quedar rescindido.

- "Si la pérdida es solamente parcial, el Código Civil concede una opción al arrendatario, quien podrá, según las circunstancias, demandar una disminución del precio, o bien, la rescisión del arrendamiento (artículo 2432 del Código Civil); las palabras "según las circunstancias" se refieren a una facultad, no sólo para el arrendatario, si no también para el juez, quien rehusará pronunciar la rescisión si la pérdida es mínima."<sup>26</sup>

- Expropiación de la cosa arrendada hecha por causas de utilidad pública.

Lógico resulta pensar que si el Estado expropia un bien con el fin de utilizarlo, el arrendamiento hecho por éste a un particular resultaría contrario a la idea de utilidad pública (ver artículo 832 del Código Civil).

## **IX. Garantías que se pueden otorgar para el cumplimiento del contrato**

La inestabilidad económica, la falta de liquidez, así como la carencia de empleos, constituyen los factores primordiales, a los cuales obedece el incumplimiento de las

---

<sup>26</sup> Jossierand, L. Op. cit. p. 162

obligaciones pecuniarias, contraídas por las personas físicas o morales, derivadas de la celebración de un contrato, por lo que se ha convertido en una práctica común, el que los sujetos que celebran este tipo de actos jurídicos, acuerden, de manera accesoria, el otorgamiento de contratos de garantía o cualquier otro instrumento jurídico, mediante los cuales se asegure el cumplimiento de las contraprestaciones pactadas, no siendo la excepción para el caso de los contratos de arrendamiento, más aun si se considera que su naturaleza implica que la obligación objeto del mismo no se agote en un sólo momento, lo que conlleva una situación de incertidumbre para el arrendador.

Rafael de Pina, define a la garantía como el: "Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o del compromiso de pago por un tercero para el caso de incumplimiento de la misma por el deudor originario."<sup>27</sup>

En este sentido, podemos afirmar que los contratos de garantía son aquellos cuyo principal objetivo es el de proteger el patrimonio del acreedor, en una relación jurídica, de la posible disminución o menoscabo que pudiera sufrir, derivada de la insolvencia de sus deudores.

La mayoría de los autores clasifican a la garantía en : personal y real.

Actualmente, la principal garantía personal la constituye la fianza, la cual se encuentra regulada en los artículos 2794 al 2855 de nuestro Código Civil. De conformidad a lo señalado por el citado cuerpo legal, la fianza será aquel contrato por virtud del cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si este no lo hace.

---

<sup>27</sup> Pina, R. de. Op. cit. p. 299.



Del concepto antes señalado, se advierte que la característica que identifica a este contrato, la constituye el que la obligación contraída por el fiador sea exigible hasta el momento en que el deudor no quiera o no pueda solventar la misma.

Por lo que respecta a las garantías reales, éstas se han reducido a dos: la prenda y la hipoteca.

Para los romanos, la prenda y la hipoteca se llegaron a utilizar indistintamente, pudiendo existir o constituirse una hipoteca sobre bienes muebles, y una prenda sobre inmuebles o viceversa. Actualmente se ha especializado el objeto de cada figura jurídica, es decir, la prenda siempre se relacionará con los muebles, mientras que la hipoteca recaerá sobre los bienes inmuebles.<sup>28</sup>

Como ha quedado apuntado con anterioridad, este tipo de contratos son accesorios a la existencia previa de uno principal.

Por otro lado, cabe señalar, que existe una característica más que distingue a la prenda de la hipoteca. En la prenda el deudor o un tercero entrega al acreedor o a un tercero la posesión de un bien inmueble enajenable para garantizar el cumplimiento de la obligación y su preferencia en el pago (artículo 2856 Código Civil), con el producto de su venta en caso de incumplimiento; mientras que en la hipoteca el deudor o un tercero, concede a un acreedor el derecho a realizar el valor de un determinado bien enajenable (bien inmueble), sin entregarle la posesión del mismo, para garantizar con su producto el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago (artículo 2904 del Código Civil).

---

<sup>28</sup> Planiol Marcel y George Ripert. Derecho Civil. Vol. 8. Edic. 3ª París, 1946. (Traducción de Leonel Péreznieto Castro) Ed. Harla. México, 1997. P. 1109.

Como se desprende de lo antes expuesto, en la prenda el deudor o un tercero tendrán que otorgar la posesión de un bien mueble, enajenable; en tanto que, en la hipoteca no se concede la posesión del bien objeto del contrato, sino simplemente nace un derecho real. Al respecto Borja Soriano señala, que "...el contrato de hipoteca es aquél por virtud del cual nace un derecho real que afecta un bien inmueble generalmente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago."<sup>29</sup>

Independientemente de lo anterior, existe otra característica que distingue a la prenda de la hipoteca, la cual consiste en que el deudor o un tercero dará la posesión de un bien mueble enajenable al acreedor o a un tercero, en este último caso el contrato es mas bien un depósito con respecto a ese tercero, situación que no sucede en la hipoteca por razones lógicas.

A manera de recapitulación y por lo que respecta al contrato de arrendamiento, por razones prácticas, el contrato que se utiliza para garantizar la obligación principal es el de fianza, no así el de prenda o hipoteca en estricto; sin embargo, no podemos pasar por alto que es costumbre en materia de arrendamiento el manejar lo que se conoce como depósito, asimilándolo a una garantía, aunque a dicho depósito no se le pueda considerar como tal, ya que el contrato de depósito comparte otra clasificación, y por ende, no se le puede considerar como un contrato de garantía, aunque en el fondo se asemeja al contrato de prenda, a pesar de que en muchas ocasiones no se documenta su existencia.

---

<sup>29</sup> Cit. por Sánchez Medal, R. Op cit. p. 489

El llamado "depósito garantía" que se maneja en materia de arrendamiento, tiene como objeto una doble finalidad: garantizar, en primer término, el pago de las contraprestaciones (rentas) a cargo del deudor, y en su caso, como indemnización si al momento en que el arrendatario entregue la cosa al arrendador, ésta a sufrido daños no atribuibles al desgaste de la misma por el uso normal por la que fue contratada.

## **CAPÍTULO II**

### **REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA INMOBILIARIA EN DIVERSOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS**

#### **I. Código Civil de 1928**

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal promulgado en 1928 y que en la actualidad es ley vigente con diversas adecuaciones y modificaciones necesarias por el paso del tiempo, al ser el ordenamiento jurídico encargado de regular las relaciones jurídicas surgidas entre los particulares, contempla el Capítulo IV denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas", mismo que se encuentra ubicado dentro del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil citado.

Este capítulo contempla las normas generales que regulan la relación contractual surgida entre arrendador y arrendatario; originalmente en cinco artículos establecía las bases de la contratación de un inmueble mediante el arrendamiento. En este sentido el artículo 2448 estableció a favor del arrendatario una protección en cuanto a la calidad, salubridad e higiene de las habitaciones que se rentaban esto debido a la elevada necesidad que existía en esa época posrevolucionaria para adquirir una vivienda en arrendamiento, lo cual derivó irremediabilmente en la elevación de los costos de las rentas, con lo cual muchos arrendatarios se encontraban obligados a ocupar lugares insalubres o antihigiénicos, por lo cual fue necesario establecer la protección legal del artículo 2448, en los siguientes términos: "Artículo 2448.- No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario".

Como complemento de esta protección legal, los artículos 2449 y 2451 correspondieron a la obligación del arrendador de responder de los daños y perjuicios sufridos por los arrendatarios como consecuencia de la omisión del propio arrendador de llevar a cabo las obras de mantenimiento y mejoras que le ordenara el entonces Departamento de Salubridad Pública; sin embargo los arrendadores encontraron un mecanismo, no precisamente legal, para librarse de esta responsabilidad sin tener necesidad de invertir en mejoras de sus inmuebles, ya que incluyendo en el contrato de arrendamiento una cláusula de renuncia anticipada mediante la cual se libraba de pagar el importe de los daños o perjuicios sufridos por el arrendatario, sin que el arrendatario pudiera oponerse al contenido de dicha cláusula so pena de no obtener la vivienda que necesitaba.

Viendo esta realidad el artículo 2451 estableció explícitamente la nulidad de cualquier tipo de renuncia anticipada, al establecer que la indemnización por daños y perjuicios es irrenunciable anticipadamente.

Por su parte, los artículos 2450 y 2452 establecieron los diversos requisitos legales respecto de las garantías de pago de rentas, y la forma de las mismas, en los siguientes términos: "Artículo 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianza, o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

"Artículo 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencida, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

**Esta regulación civil tuvo vigencia absoluta hasta el 30 de diciembre de 1948, fecha en que se expidió un decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, convirtiéndose dicho decreto en un complemento ejecutivo de la regulación contenida en el Código Civil, ya que integrado de nueve artículos y como lo ha señalado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, este decreto prorroga indefinidamente los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al primero de enero de 1949, y que tenía por objeto los siguientes inmuebles :**

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él ;**
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio ;**
- c) Los ocupados por talleres, y**
- d) Los destinados a comercios e industrias.**

**El objetivo de este decreto fue proteger al arrendatario de escasos recursos de la inestabilidad en cuanto a precio y calidad de los inmuebles destinados a arrendamiento, debido a los abusos de los arrendadores, quienes al detener el poder económico manipulaban a su antojo los contratos celebrados abusando de la necesidad de la mayoría de los arrendatarios ; el carácter social de defender y beneficiar al arrendatario de escasos recursos fue determinado por el artículo segundo del decreto en comento, el cual contuvo como normas de excepción para los beneficios de este decreto, estipulando como excepciones los siguientes:**

**\*Artículo segundo.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:**

- I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;**

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

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, o a centro de vicio, de explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos."

A pesar de la buena voluntad de este decreto, a la larga tuvo efectos secundarios devastadores para la inversión privada en materia de arrendamientos, ya que por un lado los posibles inversionistas al tener miedo de que en un futuro se expidieran nuevos decretos en este sentido, prefirieron llevar a cabo inversiones en otro tipo de negocios, mientras que por otro lado los dueños de fincas de arrendamiento con rentas congeladas al dejar de obtener algún tipo de ganancia, dejaron de darles mantenimiento e incluso dieron por perdidas la mayoría de estas habitaciones.

Con posterioridad, el siete de febrero de 1985 se practicaron reformas en materia de arrendamiento inmobiliario al Código Civil, mismas que fueron consecuencia de la reforma constitucional de 1983 y mediante la cual se elevó a garantía constitucional, en el artículo cuarto, el derecho al disfrute de una vivienda digna y decorosa.

El Decreto de Reformas Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, conocido popularmente como la "Ley Inquilinaria", del 7 de febrero de 1985, tuvo como aspectos formativos y de desarrollo las diversas opiniones un tanto políticas y sociales de varias organizaciones populares de protección y defensa inquilinaria, por lo cual nuestros legisladores al no tomar en consideración la opinión de

expertos en la materia llevaron a cabo una reglamentación sin ningún tipo de control legal o jurídico, por lo cual la carencia de equidad y de una concepción jurídico científica del arrendamiento inmobiliario son los aspectos más sobresalientes de esta reforma.

Como elemento esencial de esta nueva regulación jurídica destaca la conversión de diversas normas derivadas de la voluntad de los contratantes, en normas de orden público e interés social, lo cual ocasionó evidentemente que en diversos tópicos la voluntad tanto de arrendador como del arrendatario quedara relegada un segundo plano.

La nueva regulación del arrendamiento inmobiliario fue contenida en el capítulo IV citado, el cual fue denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", el cual se conformó por trece artículos, cuyo contenido analítico se desglosa en los siguientes términos:

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

Este primer artículo establece la tendencia protectora de esta ley inquilinaria al señalar el orden público e interés social de las normas de arrendamiento para habitación, sancionando inclusive con la inexistencia a las disposiciones que contravengan la protección de este capítulo.

El artículo 2448-A contiene la normatividad que anteriormente se encontraba en el artículo 2448, y el cual se refería a la prohibición legal de celebrar contratos de arrendamiento con localidades que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.



El artículo 2448-B, establece la sanción impuesta al arrendador de responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario con motivo de la falta de mantenimiento de la localidad, obligación que anteriormente se encontraba establecida en el artículo 2449.

El artículo 2448-C, tiene como principal objetivo, otorgar a los arrendatarios la seguridad y estabilidad necesaria respecto al uso de la vivienda, al señalar un término forzoso de vigencia de cualquier contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

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

Por otro lado el artículo 2448-D establece dos obligaciones forzosas para la celebración de un contrato de arrendamiento respecto del precio de la renta y el aumento del importe de la misma, obligaciones que en caso de no ser cumplidas por el arrendador se convierten en parte integrante del mismo contrato sustituyendo cualquier disposición en contrario; dicho artículo tuvo como objetivo otorgar estabilidad y seguridad económica al arrendatario al determinar de manera precisa el importe de las rentas. El texto de dicho artículo fue redactado en los siguientes términos:

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

Respecto a la intencionalidad de este precepto, Miguel Ángel Zamora señala: "La moneda nacional es un factor que garantiza la independencia económica y la seguridad jurídica del pueblo. Todo contrato celebrado en moneda extranjera deberá entenderse celebrado en moneda nacional, haciendo la conversión al tipo de cambio vigente en el momento de la concertación. El poder económico de las empresas y de los grandes capitalistas para los que no existe el concepto de nacionalidad, han tergiversado la interpretación de la Ley Monetaria, permitiendo la concertación de operaciones privadas en moneda extranjera que ha arruinado o dañado seriamente la economía y con ello la seguridad de muchos mexicanos y trabajadores responsables."

Por otro lado, el artículo 2448-E, establece en su primer párrafo un nuevo plazo de pago de las rentas, dando por terminada la idea contenida en el anterior artículo 2452, de permitir el pago semanal, quincenal o mensual; de igual manera, el segundo párrafo, establece un derecho irrenunciable del arrendatario, al señalar que la obligación de pago de las rentas empieza a correr desde el día en que reciba la habitación y no antes.

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

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

Los requisitos de forma que deben recubrir este tipo de contratos, se encuentran consignados en el artículo 2448-F, los cuales son forzosos, a grado tal, que la omisión de los mismos será responsabilidad exclusiva del arrendador.

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

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones :

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

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

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

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

Este artículo tuvo como objetivo el respaldar la existencia y validez del contrato de arrendamiento mediante la creación de una institución gubernamental que funcionara como especie de registro público, sin embargo, debido a la falta de regulación específica

y a la falta de creación de esta institución, los contratos de arrendamiento por costumbre han sido registrados ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, registro que otorga cierta formalidad adicional a la relación contractual, funcionando adicionalmente para efectos censales y/o fiscales.

El artículo 2448-H establece la continuidad del contrato de arrendamiento, aún después de la muerte de alguno de los contratantes, siempre y cuando el arrendatario haya vivido con su familia dentro del inmueble arrendado;

"Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

"No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

Los artículos 2448-I y 2448-J establecen los lineamientos generales del derecho del tanto concedido legalmente al arrendatario para el caso de venta del inmueble arrendado, supuestos mediante los cuales se impone como única condición para merecer este derecho que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, estableciendo dicho derecho del tanto como norma de orden público y por ende irrenunciable para la transmisión de la propiedad de la finca dada en arrendamiento.

\*Artículo 2448-I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

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

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

- I. En todo caso el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y las condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

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

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

**El artículo 2448-K transcribe el contenido del anterior artículo 2450, mismo que señalaba la obligación del arrendador de aceptar como fiador a cualquier persona que reúna los requisitos legales para tal efecto, así mismo establece la posibilidad que el arrendatario sustituya la fianza con un mes de depósito del importe de la renta, entrándose de viviendas de interés social.**

**Por último, el artículo 2448-L establece como obligación formal de la celebración de un contrato de arrendamiento, que el escrito del mismo incluya las disposiciones de este capítulo transcritas textualmente cuando se trate de arrendamientos de casas habitación.**

**En otro orden de ideas, cabe señalar como un último ordenamiento jurídico relacionado con la materia del arrendamiento inmobiliario, anterior a la reforma de julio de 1993, fue el denominado "Decreto que aboga el diverso que proroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan", mismo que fue expedido el 30 de diciembre de 1992, y contando con únicamente tres artículos abrogó el decreto de prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento, señalando un término de abrogación de dichos contratos, según la naturaleza del destino del inmueble, en los siguientes términos:**

- I. "Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;
- IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta, a los tres años;
- V. Las casas y locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años."

El artículo segundo de este decreto establece a manera de tentativa de solución para los problemas que irremediablemente se iban a derivar de la aplicación de este decreto, la participación de los órganos de vivienda con los siguientes mecanismos:

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

- I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como de su rehabilitación.
- II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas.
- III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente decreto; y

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

Por último, el artículo tercero de este Decreto, simplemente impuso a los propietarios de inmuebles que tengan el carácter de históricos, la obligación de conservarlos y restaurarlos de acuerdo con las normas establecidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

## **II. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**

Este código publicado en el Diario Oficial de la Federación de los días primero al 21 de septiembre de 1932, estableció mediante la reforma de ley publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, el procedimiento contencioso del arrendamiento inmobiliario, ubicado dentro del Título Décimosexto-bis, denominado: "De las controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación", limitado según el propio artículo 957 a las fincas urbanas destinadas exclusivamente a la habitación, salvo aquellos juicios excepcionales que se tramiten mediante la especialidad del desahucio.

El artículo 958 señala la obligación impuesta al arrendador de exhibir como documento base de la acción, el contrato de arrendamiento correspondiente, obligación que refuerza la formalidad impuesta por el Código Civil en el sentido de celebrar por escrito este tipo de contratos.

El artículo 959 fija como término para contestar la demanda derivada de este juicio el de cinco días a partir de que el demandado sea formalmente notificado de la



misma; por su parte el artículo 950 remite al demandado a las formalidades impuestas por el artículo 260 del mismo código, de igual manera en el último párrafo establece una prerrogativa a favor del arrendatario demandado en caso de rebeldía del mismo, de tenerlo por contestados los hechos de la demanda en sentido negativo, con lo cual se desvirtúa la confesión ficta que como regla general de la rebeldía establecía el Código Adjetivo Civil.

Por su parte el artículo 961 establece la obligación del juez de la causa de señalar dentro de los cinco días siguientes a la fecha del acuerdo de la contestación de la demanda o de la contestación a la reconvenición de la misma, en su caso, la fecha de celebración de la audiencia previa de conciliación a que se refiere el artículo 272-A del mismo código procesal en comentario.

El artículo 962 repite las facultades judiciales contenidas en el artículo 272-A respecto a la dirección procesal para el examen de las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada.

El artículo 963 impone al juez la obligación de abrir el pleito a prueba por un término común y fatal de diez días hábiles a partir de la notificación de la audiencia previa y de conciliación; por otro lado el artículo 964 estipula que la audiencia de pruebas deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes al cumplimiento del término de ofrecimiento de pruebas, debiendo, según este mismo artículo desahogarse dichas pruebas en una sola audiencia, para posteriormente escuchar los alegatos de las partes y citando para oír sentencia dentro de los ocho días siguientes a la fecha de finalización de la audiencia respectiva.

El artículo 965 contiene la regla respecto a la tramitación de los incidentes que se presenten dentro de un juicio de arrendamiento, remitiendo el procedimiento de su substanciación al artículo 88 del mismo Código Adjetivo Civil.

Los artículos 966 y 967 regulan el tema del recurso de apelación, estableciendo que únicamente será admitida en ambos efectos la apelación en contra de la sentencia definitiva, por lo cual las apelaciones respecto a resoluciones intermedias serán admitidas únicamente en el efecto devolutivo, regulándose la substanciación de este procedimiento de apelación, a las reglas generales del título décimo segundo del mismo código procesal que analiza.

Finalmente, el artículo 968 establece la regla de la suplencia de la norma en el sentido de conceder a las reglas generales del Juicio Ordinario Civil la facultad de cubrir las lagunas que el capítulo del arrendamiento inmobiliario haya dejado, siempre y cuando no se opongan a las normas del propio capítulo específico.

Posteriormente en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, se publicaron diversas reformas a este ordenamiento adjetivo civil, determinado como nuevo título del capítulo Décimosexto-Bis el de "Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", señalando un procedimiento nuevo más dinámico y expedito cuyo objetivo fue agilizar los trámites de un juicio de arrendamiento inmobiliario, ya que con antelación, a pesar de los términos señalados en la ley, era común conocer de juicios de esta materia cuya duración rebasaba incluso los cinco años.

El nuevo artículo 957 establece la competencia de la reglamentación en análisis, al señalar que las reglas de ese capítulo serán aplicables a todas las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, con lo cual se elimina el requisito de tratarse de inmuebles de casa-habitación; de igual manera sujeta a las normas de este capítulo,

a las acciones que se intenten en contra del fiador que haya otorgado fianza civil, o bien acciones en contra de cualquier tercero que sea derivado del arrendamiento inmobiliario, así como las acciones que el arrendatario tuviera en contra del arrendador por concepto del pago de daños y perjuicios.

El nuevo artículo 958 reporta el contenido de su antecesor y únicamente agrega un segundo párrafo mediante el cual se obliga al actor y al demandado a exhibir junto con los escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las pruebas que se vayan a exhibir a lo largo del juicio.

El artículo 959 establece un nuevo procedimiento general respecto de la admisión de la demanda ya que en el primer párrafo se establece que dentro del auto admisorio de la demanda se deberá señalar la fecha para la celebración de la audiencia de ley, la cual deberá ser dentro de los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión; por su parte el segundo párrafo señala el término de cinco días para que el demandado conteste la demanda, así como para contestar la reconvencción, en el supuesto de que la misma se haga valer.

El tercer párrafo señala la obligación judicial de admitir las pruebas que procedan, una vez que sea contestada la demanda o la reconvencción, o bien en cuanto transcurran los términos legales señalados para tal efecto.

El artículo 960 establece las nuevas reglas de la preparación de las pruebas, de las cuales hace responsable exclusivo al oferente de las mismas, sancionando al litigante que no prepare adecuadamente sus pruebas con anterioridad a la audiencia, con la deserción de la prueba no preparada.

El artículo 961 señala las tres etapas de la audiencia de ley, las cuales se integran en la siguiente forma:

- Una primera etapa preliminar denominada amigable composición, dentro de la cual el Juez deberá exhortar a las partes de llegar a un arreglo satisfactorio.
- Una segunda etapa en caso de no haber arreglo conciliatorio en el cual se lleva a cabo el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.
- Una tercera etapa de alegatos de las partes, en la cual finalmente el juez deberá dictar sentencia de forma inmediata.

El artículo 962 establece la facultad del juez de dictar un embargo precautorio cuando en el juicio se demande el pago de rentas atrasadas por dos meses o más, debiendo el demandado exhibir al momento de la notificación de la demanda, los documentos que comprueben que se encuentra al corriente del pago de rentas.

Los artículos 963 y 964 circunscriben el aspecto formal del juicio, ya que el primero de estos artículos establece como domicilio del ejecutado, el inmueble materia del contrato de arrendamiento, mientras que el segundo de estos artículos transcribe el contenido del anterior artículos 965 respecto de los incidentes y su tramitación conforme las reglas establecidas en el artículo 88 del mismo Código de Procedimientos Civiles.

Los artículos 965 y 966 señalan la admisibilidad del recurso de apelación, la cual en caso de ser apelación intermedia, y de ser procedente, era admitida a reserva, con lo cual se suspende y determina la tramitación de la misma a la tramitación de la apelación de la sentencia definitiva.

Por su parte, el artículo 966 establece la regla general de admisión de la apelación de los juicios de arrendamiento inmobiliario, restringiendo dicha admisión exclusivamente al efecto devolutivo.

Es necesario señalar finalmente que éstas reformas generaron descontento e inestabilidad social, motivo por el cual su entrada en vigor fue prorrogada y regulada en forma escalonada, tal y como se señalará en el apartado siguiente.

### **III. Las últimas reformas al Código Civil para el Distrito Federal, de 21 de julio de 1993 y su problema para su vigencia**

En el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993 fue publicado el "Decreto por el que se reforman, adicionan o derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal ; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor."

Este decreto contiene tres artículos mediante los cuales modifica substancialmente la materia del arrendamiento inmobiliario, tanto sustantiva como adjetivamente, estableciendo dentro de su primer artículo las siguientes modificaciones al Código Civil:

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

La modificación substancial practicada a este artículo se entiende al limitar el carácter de norma de orden público e interés social, únicamente a las disposiciones contenidas en los artículos citados y no en todo el capítulo como anteriormente se establecía.

El artículo 2448-B se modificó en cuanto a su redacción, al sustituir la frase "Autoridad Sanitaria" por la de "Autoridad Correspondiente", sin embargo, el fondo de dicho artículo siguió siendo el mismo, aunado a que en este tópico siguió siendo letra muerta ya que ninguna ley reglamentaria, ni del Departamento del Distrito Federal otorga a ninguna autoridad las atribuciones necesarias para cumplir con lo señalado por este artículo.

El artículo 2448-C otorga a las partes contratantes la libertad de convenir de manera voluntaria y sin ningún tipo de restricciones, respecto de la duración del contrato de arrendamiento, estableciendo como mínimo el de un año pero solamente cuando no exista ningún interés de las partes de aumentar o disminuir dicho término.

La nueva redacción de este mismo artículo deroga el derecho de prorrogar de manera obligatoria por dos años más el contrato de arrendamiento a voluntad del arrendatario cuando éste se encuentre al corriente del pago de sus rentas.

El artículo 2448-D señala la obligación de cuantificar el importe de la renta en moneda nacional pero únicamente respecto de los contratos de arrendamiento de casa habitación, dejando en libertad de contratar en otro tipo de moneda respecto de cualquier otro tipo de arrendamiento. De igual manera este artículo deroga las restricciones o limitantes respecto del importe de las rentas.

Los artículos 2448-I y 2448-J, los cuales contenían la prerrogativa del derecho del tanto a favor del arrendatario, se alteran al derogarse el primero de ellos, mientras que el segundo se modifica hasta convertir el derecho del tanto en un simple derecho de preferencia cuyo incumplimiento no ocasiona la nulidad del contrato de compraventa respectivo, sino que únicamente impone al arrendador la obligación de pagar al

arrendatario por concepto de daños y perjuicios un monto no menor al 50 por ciento de las rentas pagadas en los doce meses anteriores a la celebración de la operación de compraventa ; de igual manera este artículo establece la prescripción de este derecho en un término de sesenta días contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la compraventa celebrada.

Por último el artículo 2448-K sigue la suerte de los artículos anteriores al modificarse su contenido para adaptarse al derecho de preferencia que sustituyó al derecho del tanto, en el supuesto de que existan varios arrendatarios.

Las citadas reformas practicadas tanto al Código Civil, como al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de Protección al Consumidor fueron resultado de la adecuación legislativa a la denominada política económica neoliberal del gobierno en el poder, el cual procuró limitar la intervención del Estado y disminuir su manto protector para permitir que la ley de la oferta y la demanda y la libre voluntad de las partes fueran las encargadas de estipular los lineamientos específicos de los contratos de arrendamiento.

El sentido de estas reformas provocaron el descontento de un gran número de personas y organizaciones populares, las cuales en diversas manifestaciones públicas llegaron a provocar severos daños como los ocasionados en la sede del Congreso de la Unión, en donde exigían de los diputados y senadores que se diera marcha atrás a estas reformas.

Como consecuencia del descontento popular citado, en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1993 fue publicado el "Decreto por el que se modifican 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 el 21 de julio de 1993, este decreto que fue denominado popularmente como de "congelación de las reformas", si bien no resolvió el problema de fondo, si prorrogó en el tiempo la vigencia de estas reformas, según una regla general y diversos supuestos de aplicación excepcional, los cuales fueron consagrados en los siguientes términos:

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

"Artículo 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."

Finalmente el artículo tercero señala la vigencia de las normas procesales, estableciendo que se aplicará el procedimiento anterior a las reformas (denominado en la práctica forense como viejo procedimiento) a las controversias sobre contratos anteriores a las reformas y las controversias derivadas de contratos nuevos o con aplicación de las normas sustantivas se aplicará lo que se conoce como el nuevo procedimiento.



#### **IV. Ley Federal de Vivienda**

Esta ley fue promulgada el 30 de diciembre de 1983 por el entonces Presidente de la República Miguel de la Madrid Hurtado, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1984, estableciéndose como ley reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y restringiendo la naturaleza de la misma mediante el contenido del artículo primero en los siguientes términos:

"Artículo Primero.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º, párrafo cuarto de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda."

De esta manera esta ley establece como de interés social el derecho de toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, ya sea mediante la adquisición de las mismas en propiedad o en arrendamiento, estableciendo para tal efecto dentro del artículo tercero el denominado Sistema Nacional de Vivienda, en los siguientes términos:

"Artículo 3º.- Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y

metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para todos los efectos legales se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulta de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado a un año, vigente en la zona de que se trate."

Tal y como lo establece esta ley, el Gobierno Federal tiene la obligación constitucional de cumplir con el artículo cuarto de la propia Constitución y garantizar el derecho de toda familia de gozar de una vivienda digna y decorosa, por lo cual su participación como garante o promotor de la incentivación del arrendamiento inmobiliario es evidente, tal y como se propone dentro del capítulo IV del presente trabajo recepcional, con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos generales de la vigente Política Nacional de Vivienda contenidos dentro del artículo segundo de esta misma Ley, de los cuales en la materia del arrendamiento inmobiliario destacan las siguientes fracciones:

"Artículo 2º. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda son los siguientes:

- I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y de bajos ingresos;
- II. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no

asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

- III. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;
- IV. La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;
- V. El mejoramiento de los procesos de producción de vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;
- VI. La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda."

De igual forma el artículo cuarto de esta Ley establece como instrumento del desarrollo de la política nacional de vivienda, en relación con el arrendamiento inmobiliario, el contenido en la fracción VI de dicho artículo, a saber:

"Artículo 4º. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta ley comprenden:

- VI. La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento."

Finalmente las acciones comprendidas dentro del Programa de Vivienda que incluyen supuestos de aplicación en materia de arrendamiento inmobiliario son:

**"Artículo 10º.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el programa sectorial de vivienda serán, cuando menos, los siguientes:**

...

**III. Producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento."**

Como se ha señalado, esta ley faculta al Gobierno a participar en el desarrollo y el mejoramiento de la vivienda destinada al arrendamiento inmobiliario, con lo cual su posición determinada de actuar como regulador de fuerzas se encuentra perfectamente justificada, sin embargo debido a la nueva política neoliberal, se deja prácticamente sin efecto el contenido de esta Ley, ya que las políticas neoliberales han quitado el carácter social de protección que la materia del arrendamiento inmobiliario tenía con antelación, dejando al libre juego de fuerzas la contratación y el clausulado del arrendamiento inmobiliario, con la evidente desventaja de la parte arrendataria y con la inminente violación de esta Ley, al dejar de cumplirse por parte del gobierno con la función social que para el arrendamiento inmobiliario se estipula en la comentada Ley Federal de Vivienda.

Se trata de que ninguna de las partes, arrendador y arrendatario, se vean perjudicadas en su economía por lo que el Estado debe tener una participación activa, a fin de que cumpla con un servicio público como lo es el proporcionar una vivienda.

En razón a la multiplicidad de actividades y la necesidad de más recursos económicos que debe destinar el Estado para tal efecto, se ha visto en la necesidad, de concesionar dicho servicio a los particulares.

## **V. Ley Federal de Protección al Consumidor**

La vigente Ley Federal de Protección al Consumidor, fue promulgada por el Licenciado Carlos Salinas de Gortari el 18 de diciembre de 1992, abrogando con esta la anterior Ley de Protección del Consumidor de fecha 22 de diciembre de 1975.

El contenido de este ordenamiento normativo está estipulado en el artículo primero de la misma, en los siguientes términos:

"Artículo 1º.- La presente ley es de orden público e interés social y de observancia en toda la República. Sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no podrán alegarse costumbres, usos, prácticas, o estipulaciones en contrario.

El objeto de esta ley es promover y proteger los derechos del consumidor y procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores.

Son principios básicos en la relaciones de consumo:

- I. La protección de la vida, salud y seguridad del consumidor contra los riesgos provocados por prácticas en el abastecimiento de productos y servicios considerados peligrosos o nocivos;
- II. La educación y divulgación sobre el consumo adecuado de los productos y servicios, que garanticen la libertad para escoger y la equidad en las contrataciones;

- III. La información adecuada y clara sobre los diferentes productos y servicios, especificación correcta de cantidades, características, composición, calidad y precio, así como sobre los riesgos que representen;
- IV. La efectiva prevención y reparación de daños patrimoniales, y morales, individuales o colectivos.
- V. El acceso a los órganos administrativos en vistas a la prevención de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos, garantizando la protección jurídica, administrativa y técnica a los consumidores;
- VI. El otorgamiento de facilidades a los consumidores para la defensa de sus derechos;  
y
- VII. La protección contra la publicidad engañosa y abusiva, métodos comerciales coercitivos y desleales, así como contra prácticas y cláusulas abusivas o impuestas en el abastecimiento de productos y servicios.

Los derechos previstos en esta ley no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que México sea signatario; la legislación interna ordinaria de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas; competentes, así como de los que deriven de los principios generales de derecho, la analogía, la costumbre y la equidad."

En relación a la materia del arrendamiento inmobiliario, la ley en comentario establece una protección para el arrendatario, contenida en el capítulo VIII "De las operaciones con inmuebles", y particularmente en el artículo 73, el cual de manera textual establece:

**"Artículo 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de vivienda destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley."**

Asimismo, esta ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa-habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor.

Al otorgar la calidad de proveedor al arrendador y consumidor al arrendatario, el artículo en cuestión relaciona la calidad de dichos contratantes, con los derechos y obligaciones estipulados en la propia Ley, dentro de la cual se definen al proveedor y al consumidor en los siguientes términos:

- Consumidor.- Persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. No es consumidor quien adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros. (Artículo segundo fracción I).

- Proveedor.- Persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios. (Artículo segundo fracción II).

Por otro lado los artículos 6, 7, 8, 10 y 12 de esta misma ley establecen las obligaciones de los proveedores, mismas que como se ha señalado se constituyen en

obligaciones adjuntas de los arrendadores, y que pueden ser resumidas en las siguientes:

- Cabal cumplimiento de la Ley Federal de Protección al consumidor.
- Respetar precios, garantías, cantidades, medidas, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, modalidades, reservaciones y demás condiciones estipuladas en la promesa de contrato y en el contrato definitivo.
- Respetar precios y tarifas acordadas y/o establecidas por la Secretaría de Comercio y fomento Industrial o cualquier otra dependencia del gobierno federal.
- Abstenerse de llevar a cabo acciones que atenten contra la libertad seguridad o integridad personales del consumidor.
- Entregar al consumidor la factura, recibo o comprobante de la operación realizada.

Finalmente es necesario destacar que mediante la reforma de ley practicada en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, se suprime el apartado del artículo 73 relacionado con el contrato de arrendamiento, por lo cual se deroga la protección que esta ley le otorgaba a los arrendatarios al dejar fuera de la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor cualquier asunto relacionado con la materia del arrendamiento inmobiliario; sin embargo la vigencia de esta misma disposición fue restringida en los mismo términos que el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, mediante la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1993 y cuyo contenido ya ha sido analizado con antelación en el presente capítulo.



## **CAPITULO III**

### **PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL**

#### **i. Principales problemas que motivan las controversias de arrendamiento inmobiliario:**

##### **A. Reflexiones sobre la problemática inmobiliaria desde los aspectos económico, social, político y jurídico.**

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

##### **Aspecto económico**

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

masivo y de bajos ingresos, de modo que la mayoría de las familias carecen de recursos para satisfacer adecuadamente sus necesidades habitacionales, en virtud de existir un encarecimiento de vivienda...<sup>30</sup>

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

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

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

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

La construcción de viviendas en México ha decrecido, por diversos factores ; la recesión económica, el incremento en el precio de materiales, la falta de seguridad

---

<sup>30</sup> González Salazar, Gloria. "Distrito Federal en algunos problemas de su planeación". Revista UNAM, México, 1983. p. 125.

ESTAS VILLAS DE MISERIA SON UN PROBLEMA

jurídica en la tenencia de la tierra y la incapacidad legislativa y judicial para reglamentar y ejecutar los arrendamientos y los contratos relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

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

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

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

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

De acuerdo con lo hasta aquí expresado, la problemática de la vivienda en el Distrito Federal, comprende factores determinantes que están más allá de la frontera de

lo estrictamente urbano. Es decir, que no se trata de un problema puramente sectorial y de carácter local, si no que es parte del modelo económico y social. Lo que pone de manifiesto que el problema de la vivienda debe ser contemplado en una perspectiva de desarrollo a nivel nacional, de desarrollo urbano regional, además de considerar en forma específica los aspectos interurbanos.

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

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

### **Aspecto Social**

Originalmente el problema de la vivienda fue considerado como un asunto sectorial, pero al correr del tiempo se hizo extensivo, abarcando la totalidad de las esferas sociales sin excepciones. "En la ciudad de México el 40% de sus habitantes ocupan viviendas rentadas."<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Casanova Díaz, Ramón. "Cuarenta millones de mexicanos sin vivienda digna". Revista *Impacto*, México 1989, p. 41.

La problemática de la vivienda en México obedece a que se atacan los efectos y no las causas. Existe déficit habitacional debido a que el incremento de población es mayor al de construcción de vivienda.

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

Al principio, se pensó que con disposiciones legales en materia de arrendamiento, generalmente proteccionistas en favor del inquilino, se daría fin al problema sectorial, pero no ocurrió así, convirtiéndose la vivienda en un conflicto que va más allá de las partes integrantes en el contrato de arrendamiento, constituyéndose en un conflicto que afecta al total de la población aún en el caso de no ser arrendador o arrendatario.

Pero este gran problema no es espontáneo, es resultado de la fusión de una gran diversidad de factores y causas, entre las que encontramos la explosión demográfica, y la emigración del campo a la ciudad, ya que el cambio en la cantidad y en la distribución de las personas implican nuevos y graves problemas en cualquier sitio y tiempo; así encontramos entre ellos: la proliferación de ciudades perdidas; la invasión ilegal de terrenos desocupados; y la especulación de inmuebles destinados a la vivienda popular.

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

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

"Sin embargo, cabe señalar que la época que registró más altas tasas de crecimiento fue la comprendida entre 1940 y 1954, en donde las delegaciones adyacentes al viejo caso de la Ciudad de México - Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Alvaro Obregón, registraron tasas substancialmente superiores a la década anterior."<sup>32</sup>

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

Como es de suponer, el mencionado decreto de congelación trajo consigo un gran descenso en la inversión para la vivienda de alquiler, ya que los propietarios se

---

<sup>32</sup> Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento en la Ciudad de México". En varios autores *Ensayos Sobre el Desarrollo Urbano en México*, Núm. 143. México 1974. P. 187.

vieron amenazados con tales disposiciones, en virtud de que su inversión en lugar de producir ganancias generó pérdidas, además de imposibilitarlos para realizar las mejoras necesarias a las viviendas, lo que produjo que alguna de ellas se convirtieran en verdaderas ruinas, mismas que no sólo han creado viviendas poco dignas, sino también han causado la destrucción de edificios históricos, como lo observamos en el Centro Histórico de la Ciudad de México donde se encuentra una gran concentración de este tipo de viviendas.

Es importante mencionar que la explosión demográfica como causa de la escasez de vivienda, también es resultado de otro factor lo que conlleva a el cultural, así podemos observar que la falta de una adecuada educación se opone al control responsable de la natalidad, lo que produce grandes familias cuyos hijos en un futuro formaran a su vez las suyas propias con necesidades que satisfacer.

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

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

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

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

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

### **Aspecto político**

"Ante el grave conflicto de la crisis habitacional, el Estado a través de diversas políticas de vivienda popular ha pretendido satisfacer la demanda para los grupos de ingresos menores, así, en 1972 se incorporó al artículo 123 la facción XII, misma que determina el compromiso de los patrones a aportar el 5% del monto de los salarios pagados a sus trabajadores para formar un Fondo Nacional de Vivienda, a fin de



constituir depósitos en favor de los mismos que les permita adquirir crédito barato para comprar viviendas, de esta manera se crean tres fondos nacionales : el Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda para los Trabajadores el Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de Vivienda para los militares (FOVIMI).<sup>33</sup>

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

El Estado ha tendido a proteger a la parte económica más débil pero utilizando en muchas ocasiones el aspecto inquilinario como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de población económicamente marginada, además de convertirlo en un instrumento populista que solo en apariencia beneficia a los inquilinos pero que en el fondo les es nocivo, engañándolos de momento al hacerles creer que han logrado falsas conquistas. Ejemplo de ello lo encontramos en 1985 con el paquete de reformas al Código Civil del que la mayoría de las disposiciones resultan desatinadas según lo analizaremos más adelante.

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

---

<sup>33</sup> Ortega R. Gabriela. Envió Carlos Salinas de Gortari, iniciativa de reformas para proteger a los inquilinos. Periódico "El Nacional". Sección sociedad, número 23151, México 20 de julio de 1993. P. 8

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

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

Sin embargo, dicho decreto no escapó a las críticas, entre las que se encontró la del entonces líder de la CTM, Fidel Velázquez, quien afirmó que : "es contraria a los intereses de los trabajadores, ante lo cual, la única defensa de los inquilinos es no pagar las rentas que no puedan cubrir, permaneciendo en los inmuebles en defensa del hogar."<sup>34</sup>

Se trata de una opinión populista sin fundamento alguno, meramente "política" aparentando defensa de los desprotegidos cuando en verdad solo se pretende obtener

---

<sup>34</sup> Ramos Alcántara, Raúl. La Ley inquilinaria al interés de los trabajadores. Periódico "El Nacional". Sección sociedad, No. 23151. México 20 de julio de 1993. P. 8

beneficios particulares; este tipo de conductas son las que realmente perjudican no solo al arrendamiento si no a todas las esferas de la vida nacional.

Cabe recordar que el 19 de octubre de 1993, un grupo de personas se presentaron en el Palacio Legislativo exigiendo derogar la Ley Inquilinaria, después de una abrupta y violenta invasión de más de 500 colonos, el ex Presidente de la Cámara de Diputados, Rodolfo Echeverría Ruíz solicitó el auxilio de la Fuerza Pública y la acción penal en contra de quien o quiénes resultaran responsables. Fue tanta la presión del grupo de colonos que, la citada iniciativa si bien fue aprobada y publicada el 21 de julio del presente año, su vigencia fue postergada, para el 19 de octubre de 1998, con algunas excepciones que mencionaremos en el capítulo posterior, lo anterior se efectuó, a propia opinión, de nuevo por razones políticas, a pesar de haberse determinado inicialmente que las nuevas disposiciones entrarían en vigor a los noventa días de su publicación.

El problema de la vivienda no se resuelve mediante decretos que hostiguen a los propietarios, o mediante fondos insuficientes a la demanda, ya que la actividad del Estado es insuficiente para construir las viviendas necesarias para la población carente de recursos económicos, ejemplo de ello lo constituyó el decreto de expropiación para millares de predios a raíz del terremoto de 1985, medida adoptada por el entonces Presidente de la República, Miguel de la Madrid Hurtado, en virtud del cual se prometió que el Estado construiría en ellos nuevas viviendas que vendería después con preferencia a los inquilinos que anteriormente ocupaba los predios, medida que nunca se logró concretar.

Si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad, tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones, en vez de hacerlo un encubierto señuelo electoral; así, una medida podría ser la estimulación a

propietarios e inversionistas para que construyan viviendas mediante alientos fiscales, consistentes en exenciones de impuestos, lo cual sólo en apariencia perjudica al Fisco, toda vez que a la postre se verá beneficiado en virtud de que ya no tendrá que hacer altas erogaciones para la construcción de viviendas populares.

El Departamento del Distrito Federal (DDF) al ver la gravedad de la situación de la falta de vivienda en el Distrito Federal optó por una medida de emergencia. Es así como el mes de febrero de 1994 se decidió que se intentara obtener mediante expropiaciones, compras o reubicaciones, aproximadamente cinco mil hectáreas de terreno para construir casas-habitación.

El ex Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del gobierno de la ciudad, Lic. Juan Gil Elizondo anunció que: "se planteó un decreto por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) a un sector de la colonia Alameda, y sería necesario reciclar una buena parte de la reserva territorial ubicada en las delegaciones del Centro del Distrito Federal para lograr impulsar las acciones de vivienda necesarias; afirma que existen muchos suelos urbanos que son subutilizados, ya que en él se encuentran instalaciones fabriles abandonadas, almacenes de depósito en desuso y asentamientos de familias que viven en condiciones de hacinamiento y carentes de Servicios Públicos".<sup>35</sup>

Para el caso de las fábricas, se buscaría el mecanismo idóneo para que el Departamento del Distrito Federal dispusiera de los terrenos sin lesionar los intereses de los propietarios, y en cuanto a los asentamientos irregulares y despojados se hablaría con las familias para convencerlas de la necesidad de reubicarlas en viviendas más dignas.

---

<sup>35</sup> Contreras, José. Vida Urbana. periódico "El Día Metropolitano", Año XII, No. 6286, México 10 de enero de 1985. p.p. 34 y 35.

Lo anterior no se pudo lograr como se esperaba, ya que si bien es cierto que hay muchos terrenos que son ocupados por personas que sin permiso del propietario los invaden lo que conocemos como despojo, el cual aún a sabiendas de que es un delito y que si consideramos que con una plática no desocuparían los terrenos despojados se necesitarían sanciones más drásticas para poder detener a este tipo de delinquentes. Asimismo, se planteó que se llevaría a cabo un estudio de los predios que serán considerados en el proyecto de "reciclaje de suelo", cuyos resultados se harían públicos, después de que se dé por enterado el Consejo Asesor de Vivienda del Distrito Federal.

### **Aspecto jurídico**

Dentro del análisis al problema jurídico que afecta la situación de la vivienda en México podemos catalogarlo principalmente la parte que concierne a la esfera legislativa y a la esfera judicial.

Ante la escasez de la vivienda y las presiones políticas de diversos grupos sociales, el Estado tuvo que poner en marcha algunas medidas tendientes a modificar la dinámica del problema habitacional, encontrándose entre ellas la creación o modificación de disposiciones relativas al arrendamiento.

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

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

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

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

Encontramos también que en el aspecto procesal, una legislación poco ágil que origina prolongados litigios, lo cual perjudica principalmente al arrendador, quien se ve afectado económicamente en forma substancial si el arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble, ya que el lento procedimiento le impide recuperar en forma rápida la posesión de su bien.

En virtud de lo anterior se reitera el apoyo a la ya comentada iniciativa para la modificación arrendataria del ex presidente Salinas de Gortari ante la cual, al momento de ser discutida por el Senado, el ex representante de Veracruz, Miguel Alemán Velasco, acertadamente hizo notar las ventajas de la misma, estableciendo que con el nuevo ordenamiento se pondrá fin a una serie de prácticas viciadas y de negocio de muchos abogados que llevaban a las últimas consecuencias los litigios con el fin de obtener mayores ganancias. También afirmó, que no se trata de favorecer a un sector de la sociedad, si no a la misma en su conjunto mediante la elevación de opciones de vivienda, con este fin se pretende dar debida solución al conflicto de vivienda, mediante un ordenamiento moderno que se apegue a la realidad, para evitar la disminución de la oferta, fenómeno que sucedió a partir de 1985, debido al alto riesgo que representaba para los propietarios, finalmente puntualizo: "las modificaciones facilitarán la atención de

la demanda social de quienes requieren de vivienda en renta, asegurando la disponibilidad de condiciones satisfactorias para nuestros conciudadanos en bien de todos".<sup>36</sup>

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

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

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

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

- i. La descentralización de las empresas públicas y privadas lo cual provocaría una desconcentración de personas.
- ii. Control de la natalidad, es decir sería importante crear conciencia en las diferentes esferas sociales que tuvieran un número muy reducido de familia,

---

<sup>36</sup> Ramos Alcántara, R. Luz verde en el Senado a la nueva Ley inquilinaria. Sección vida pública. Periódico "El Nacional", No. 23146. México 15 de julio de 1993. P. 8.

que no sólo serviría a la problemáticas de la vivienda sino a toda la esfera jurídica, social, económica y política.

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

IV. Incentivos a los inversionistas de tipo fiscal para fomentar la inversión para la construcción de viviendas que permitan a las clases mayoritarias adquirir una casa habitación o en su caso, arrendarías con rentas de acuerdo a sus posibilidades económicas.

**B. Análisis jurídico de las últimas reformas realizadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el 21 de julio de 1993.**

El contenido de este capítulo es realmente el punto central de la investigación, ya que las disposiciones relativas al arrendamiento son en gran parte consecuencia de la problemática jurídica y de déficit de la vivienda al que hoy nos enfrentamos. Al respecto exponemos lo siguiente:

El 7 de febrero de 1985 se publicó un decreto por medio del cual se reformó el capítulo del Código Civil relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Tal reforma confirió excesivos privilegios al arrendatario situando en gran desventaja al arrendador quien va restringido en forma substancial su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del contrato.



Si bien el motivo de la expedición del mencionado decreto fue el de proteger a la clase económica más débil en virtud del déficit de vivienda existente en nuestra metrópoli, la realidad nos muestra una consecuencia contraria al mencionado fin, ya que al presionar demasiado al arrendador con disposiciones perjudiciales ocasionó un importante decremento en la inversión relativa a la vivienda por los riesgos que resulta la misma. Ello obviamente no ataca la crisis habitacional si no la agrava en forma definitiva, por lo que consideramos como desatinadas las disposiciones contenidas en el mencionado decreto, mismas que a la fecha se encuentran vigentes, con sus respectiva reformas.

En el año de 1993, el ex Presidente de la República Mexicana, Carlos Salinas de Gortari envió al Congreso de la Unión una iniciativa para reformar diversas disposiciones relativas al arrendamiento, entre las que se encuentran las contenidas en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en materia 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 , tal iniciativa fue aprobada y publicada, en el Diario Oficial de la federación el 21 de Julio de 1993, se determinó por medio de su transitorio que su vigencia iniciaría a los 90 días de su publicación, no siendo sus disposiciones aplicables a los contratos ya celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, ni a los juicios procedimientos judiciales o administrativos en trámite. está reforma a nuestra opinión resulta acertada, razón por la cual posteriormente analizaremos las disposiciones del decreto de 1985, comparando estas con las del decreto de 1993.

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

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

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

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

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

La modificación a la vigencia original de la reforma se debió a la presión de algunas organizaciones sociales de arrendatarios que consideraron que las nuevas normas pudiesen dar motivo a la comisión de abusos en contra de los derechos de los inquilinos que actualmente tienen suscritos contratos de arrendamiento.

Por lo que se considera que fue una medida contraria a la solución de la problemática habitacional, sin embargo las nuevas disposiciones podrán ser aplicables a todos los contratos celebrados después del 19 de octubre de 1993, lo cual si representan un avance en la materia.

#### **EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y EN MATERIA FEDERAL PARA TODA LA REPÚBLICA.**

A continuación, analizaremos cada uno de los preceptos contenidos en el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el

Distrito Federal denominados "Del arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación", materia del ya comentado Decreto de 1985, comparando las reformas de 1993, mediante cuadros sinópticos en algunos prospectos legales:

### CÓDIGO CIVIL

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>1985 CAPITULO IV DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.</p> <p>ART. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p>ART. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448 A, 2448 b, 2448 G y 2448 H son de orden público e interés social por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</p>	<p>Se restringe el ámbito de orden público e interés social a 4 de los artículos que integran el capítulo.</p>

En virtud de la corriente protectora de las reformas de 1985 hacia el inquilino, con este primer precepto se establece que esta disposiciones son irrenunciables y que por ende cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, lo cual ubica al arrendamiento en un contrato privado, en el que un tercero (Estado), fija reglas que las partes tienen que aceptar, inclusive sin estar de acuerdo; tal intervención se fundamenta en aras del bien común y equilibrio social, fines que por lo desatinado de las disposiciones del decreto de 1985 no se han cumplido, por lo cual opinamos que debería imperar la libertad contractual en esta materia.

La modificación a este precepto legal es un avance importante, ya que sólo limita la irrenunciabilidad a algunas disposiciones, sin embargo, proponemos la derogación de este artículo ya que a la propia opinión, el carácter de irrenunciabilidad sólo debe ser conservado por el artículo 2448-B referente a las condiciones necesarias para que una localidad se considere habitable.

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

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

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

Con la reciente modificación este artículo no sufrió reforma alguna, con lo que no estamos de acuerdo ya que consideramos que el mismo debe ser derogado para determinar en un sólo precepto las condiciones que debe tener y conservar una localidad destinada a habitación, lo cual proponemos mediante la modificación del siguiente artículo que más adelante expondremos.

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 2448 B.- El arrendador que no hágalas obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.	Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.	Se añade la obligación del arrendador de realizar las obras de seguridad que ordene la autoridad correspondiente.

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

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

Proponiendo la siguiente modificación en dicho precepto legal.

"Art. 2448-B.- Toda localidad destinada a casa habitación deberá ser entregada en las condiciones que establece el artículo "X". de la Ley General del Salud, al arrendatario el cual la conservara en las mismas condiciones durante la vigencia del contrato, respondiendo el arrendatario por los daños y perjuicios de la omisión de tales condiciones."

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

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.</p>	<p>Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario salvo convenio en contrario.</p>	<p>Se elimina la obligación del arrendador de prorrogar el contrato de arrendamiento y se podrá celebrar el tiempo que convengan las partes.</p>

Este artículo contempla dos aspectos de suma importancia la duración forzosa de un año para el contrato de arrendamiento y la prórroga legal de dos años.

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

Por lo que se refiere a la prórroga legal resulta en verdad una restricción importantísima para el arrendador ya que irrumpe en su esfera patrimonial de una manera exorbitante, obligándolo, en caso de que el arrendatario lo desee, a prorrogar el contrato hasta por dos años, por lo que si firma un contrato, tendrá el riesgo de perder la posición de su inmueble hasta por tres años, disposición que no tiene un equilibrio jurídico ya que se inclina a favor del arrendatario, a pesar de que se quiera justificar con un trasfondo de protección social.

Por lo anterior, resulta acertada la modificación del 21 de julio de 1993, a este artículo.

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

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

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

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

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

Además, este incremento tan desacorde con la realidad evita que el arrendador destine recursos para la reparación del inmueble, ya que con la libre entrada del comercio internacional se abre el campo de nuevos arrendamientos tanto para local comercial como para casa-habitación, razón por la cual consideramos adecuada la derogación de dicho derecho legal.

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

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

Este precepto por lo que se refiere a su segundo párrafo; en la práctica no siempre resulta acertado, ya que es muy común que en la celebración del contrato se de un depósito y dos rentas adelantadas o dos depósitos y una renta adelantada y posteriormente se entrega la posesión del inmueble por existir mejoras pendientes, lo cual no puede pactarse por tener el mismo carácter de irrenunciable.



Proponiendo la siguiente derogación en dicho precepto legal, el cual consideramos que podría estipularse de la siguiente manera:

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

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

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y el arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso

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

VII - El término del contrato.

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

Respecto al primer párrafo de este artículo que establece que la falta de forma se imputará al arrendador, no encontramos fundamento alguno para ello, ya que se hace suponer que el beneficio de invocar la nulidad por falta de formalidad sólo pertenece al arrendatario, lo cual contraviene a lo dispuesto por el mismo Código Civil en su artículo 2229, que establece que la acción y excepción de la nulidad por tal motivo competen a todos los interesados, inclusive se consagra en este ordenamiento la denominada acción "proforma"; facultando a los interesados para exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por Ley.

Por lo anterior, es recomendable que el arrendador siempre formalice por escrito el contrato, ya que de lo contrario se vera obligado a demandar judicialmente en caso de que desee promover algún procedimiento respecto al mismo, lo cual retrasa la recuperación de la posesión del inmueble en su caso. Por ello, consideramos que el primer párrafo de este precepto debe ser eliminado, ya que no existe justificación alguna para hacer imputable al arrendador ésta falta de forma.

**"Art. 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del departamento del distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregara al arrendatario una copia registrada del contrato.**

**El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de copia del contrato. igualmente tendrá el arrendatario derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal."**

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

Por lo anterior, carece de trascendencia para el arrendatario que el contrato se registre ante el Departamento del Distrito federal, ya que ello sólo resulta útil para controlar fiscalmente al arrendador, a quien pertenece la obligación irrenunciable del

arrendador de entregar una copia registrada del contrato al arrendatario resulte obsoleta y más aún la acción conferida a éste para demandar tal registro, por ello, a propia opinión este artículo debe reformarse para quedar como sigue:

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

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los mismo términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

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

Por lo anterior proponemos que se elimine el carácter de irrenunciable a este precepto, también afirmamos que se debe modificar la parte del segundo párrafo que dice “... los ascendientes en línea recta ya sea por consanguinidad o por afinidad ...”.

Para decir: "... los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad...". Ello, en virtud de que la redacción actual es incorrecta, porque la consanguinidad y la afinidad no son líneas, sino tipos de parentesco, las líneas son la recta y la transversal.

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

Este artículo contempla dos derechos del arrendatario en primer lugar, que se le prefiera para un nuevo arrendamiento, lo cual impide al arrendador que disponga libremente de los bienes de su patrimonio, ya que se ve obligado a contratar de nuevo con quien tal vez no resultó un buen arrendatario; en segundo lugar, se le confiere el derecho del tanto al arrendatario, lo cual consideramos como un error de técnica jurídica, ya que no se debe tratar aquí de un derecho del tanto como el existente entre los copropietarios respecto de sus partes alícuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios y en el usufructo a favor del usufructo, esta facultad proviene de un derecho real, y en virtud del mismo se deberá notificar a los copropietarios, coherederos y usufructuarios si se desea vender a un tercero, para que hagan uso de tal derecho, anulándose la compraventa hecha en contraposición a lo anterior.

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

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

Además cabe señalar que el artículo 2247 del Código Civil Vigente, referente al arrendamiento en general se remite el ejercicio del "derecho del tanto" a los artículos 2304 y 2305 del mismo ordenamiento legal, mismas que aluden precisamente al derecho de preferencia, lo cual confirma la teoría de que este derecho el acorde al carácter de arrendatario y no el derecho del tanto cuyo ejercicio tiene como fin que se consolide la propiedad entre aquellos que la tienen en forma indivisa, como el caso de los copropietarios.

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

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

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 2448-J- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas</p> <p>I - En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.</p> <p>II - El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.</p>	<p>ART. 2448-J- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:</p> <p>I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble precisando el precio términos condiciones y modalidades de la compraventa.</p> <p>II - El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.</p>	<p>El derecho del tanto a favor del arrendatario para adquirir la localidad se transforma en derecho de preferencia.</p> <p>I. Se elimina el concepto "Indubitable"</p> <p>II - Se obliga al arrendatario que ejercite el derecho de preferencia a exhibir un anticipo en caso de que así se establezca en la oferta.</p>

<p>III - En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior.</p> <p>Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.</p>	<p>III - En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un plazo de 15 días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10 %.</p>	<p>III - se elimina el concepto "indubitable del aviso.</p>
<p>IV - Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicam las disposiciones de la Ley de la materia.</p>	<p>IV - Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán, las disposiciones de la Ley de la materia.</p>	<p>IV - Si al cambio</p>
<p>V - Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.</p>	<p>V - La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo lo otorga el arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, la acción antes mencionada, prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la</p>	<p>V - Se elimina la obligación del notario de cerciorarse del otorgamiento del derecho de preferencia previo a la autorización de la escritura de compraventa; se establece como sanción del arrendador por no otorgar al arrendatario el derecho de preferencia, el pago de daños y perjuicios, cuya acción prescribe a los 60 días.</p>

	compraventa respectiva. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II ó III de este artículo preclara su derecho.	
--	---	--

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

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

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

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

Otro inconveniente es el que plantea la fracción II del artículo 2448 J de Código Civil, que establece que el arrendatario deberá hacer saber al arrendador, de forma



indubitable su deseo de ejercer el derecho del tanto, ya que según el artículo 3042 del Código Civil, que establece que no se inscribirán las escrituras en las que se transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento a menos que en ellas conste expresamente que se cumplió con el derecho del tanto: quedando así el comprador en completa inseguridad, si no se cumpliere con este requisito ya que la fracción V del mismo ordenamiento establece que la compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto serán nulas de pleno derecho.

Sobre el último punto, se cae de nuevo en un grave error de técnica jurídica, ya que nuestro Código Civil no habla de nulidad de pleno derecho, sino de nulidad absoluta, error que se entiende pensando que tal vez el legislador quiso utilizar los términos empleados por la doctrina clásica, en la que la nulidad de pleno derecho equivale a la absoluta de nuestra legislación.<sup>37</sup>

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

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

---

<sup>37</sup> La doctrina clásica distingue entre la nulidad de pleno derecho y la anulabilidad, la primera se establece por ley en contra del acto que viola sus disposiciones, opera de pleno derecho, es decir, sin intervención judicial, toda persona puede prevalerse de ella, no desaparece por ratificación y no se extingue por la prescripción. La anulabilidad en cambio, requiere intervención judicial para ser decretada, sólo el interesado puede pedirla y desaparece por ratificación y prescripción.

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

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

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

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
Art. 2448 K- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Tratándose de arrendamientos de viviendas de interés social es	Art. 2448 K .- Si varios arrendatarios hiciere uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y en caso	Se elimina la reglamentación de la garantía.

potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.	de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.	
--	--	--

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

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

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

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

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

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

"Se reforma el capítulo IV del título VI de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue Se transcriben a continuación los artículos 2448 al 2448 L, no incluyéndose los artículos 2449 al 2452 al haber quedado derogados."

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

## EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Como se ha manifestado anteriormente, entre uno de los factores que desalienta la inversión de inmuebles para arrendamiento, se encuentra el lento procedimiento judicial que perjudica al arrendador cuando desea recobrar la posesión del inmueble, es por ello, que resultó aceptada la reforma del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que fue publicada el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, postergando su vigencia en el Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, mismo que establece que los procedimientos y los juicios en trámite el 19 de octubre de 1993 así como los que se iniciaron antes del 19 de octubre de 1998

derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prorrogas, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de procedimientos Civiles, anteriores a éstas recientes modificaciones, con excepción de los supuestos establecidos en el transitorio segundo de dicho decreto referido anteriormente.

Por la utilidad que representan las mencionadas reformas, establecen un procedimiento ágil y justo; las cuales mencionaremos a través de los siguientes cuadros sinópticos:

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
ART. 42 .- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.	ART. 42 .- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el jaco de la última se deberá acompañar como prueba, copia del autor que la declaró ejecutoria.	Se restringe la prueba documental para actualizar la procedencia de las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario.

Al respectò hacemos el siguiente comentario:

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

TITULO SEGUNDO  
REGLAS GENERALES  
CAPITULO V  
DE LAS NOTIFICACIONES

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:</p> <p>I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias</p> <p>II.- El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos:</p> <p>III.- La primera resolución que se dicte cuando se dejare de</p>	<p>ART. 114</p> <p>I- I A V.-...</p>	

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

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

TITULO SEXTO  
DEL JUICIO ORDINARIO  
CAPITULO I  
DE LA DEMANDA, CONTESTACIÓN Y  
FIJACIÓN DE LA CUESTIÓN

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que</p>	<p>ART. 271.-</p>	

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

Se reforma el cuarto párrafo del artículo 271, del Código de Procedimientos Civiles; se eliminan las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación



del grupo de asuntos de los que en caso de omitir contestar la demanda no se presumirán confesados los hechos de la misma, lo cual resulta adecuado porque la legislación vigente ponía en desventaja al arrendador.

CAPITULO II  
DE LA PRUEBA  
REGLAS GENERALES

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la Ley y se refieran a los puntos cuestionados. E auto en que se admita alguna prueba no es recurrible, al que la deseche es apelable la sentencia definitiva.</p>	<p>ART. 285.-</p> <p>Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial sobre cuantificación de daños reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación así mismo tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán</p>	<p>Se limita en los juicios de arrendamiento inmobiliario la prueba pericial cual sobre cuantificación de daños reparaciones o mejoras, a la ejecución de la sentencia tratándose de informes estos deben ser tramitados por el oferente.</p>

	ser recabados por la parte interesada.	
--	--	--

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

Referente al CAPITULO IV DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUICIO.

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

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

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

**CAPITULO V  
DE LA VÍA DE APREMIO  
SECCIÓN PRIMERA  
DE LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 517.- Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado a un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.</p> <p>Si pasado el plazo el obligado no cumpliera, se observaran las reglas siguientes:</p> <p>I. Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiese presentarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la responsabilidad civil;</p> <p>II. Si el hecho pudiese prestarse por otro, el Juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que lo fije:</p> <p>III. Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o de la celebración de un acto jurídico, el Juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.</p>	<p>ART. 517.-</p> <p>I al III .-</p> <p>En el caso en que el arrendatario, en la contestación, a la demanda, confiese o se allane a la misma el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.</p>	<p>Se tutela al arrendatario con un plazo de gracia para desocupar el inmueble a caso de que se allane o confiese la demanda.</p>

Se adiciona un último párrafo al artículo 517, del Código de Procedimientos Civiles; se determina que si el demandado se allano en la contestación de la demanda el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble lo que permitirá también que el arrendador recupere a mayor brevedad la posesión de su inmueble.

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>ART. 525 .- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del Juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.</p> <p>Si la cosa fuere mueble y o pudiere ser habida, se le mandara entregar al actor o la interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar romper las cerraduras.</p> <p>En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad de que señale el actor, que puede ser moderada prudente por el Juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.</p> <p>Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del Artículo 114, solo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto.</p>	<p>ART. 525</p> <p>(SE DEROGA)</p>	<p>Se deroga el último párrafo del precepto legal.</p>

Se suprime el cuarto párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., esté artículo determinaba que el lanzamiento sólo procedería 30

días después de haberse notificado el auto que ordena a ejecución relativa a la desocupación del inmueble, lo cual se elimina en virtud de la modificación al artículo 114 del mismo ordenamiento, está modificación al igual que el artículo anterior, reduce el perjuicio económico causado al arrendador en virtud de litigio por coadyuvar a una restitución más pronta del inmueble arrendado.

**TITULO DÉCIMO SEGUNDO  
DE LOS RECURSOS  
CAPITULO IV  
RECURSO DE RESPONSABILIDAD**

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

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

**TITULO DÉCIMO SEXTO-BIS  
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA  
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

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

LEGISLACIÓN ANTERIOR	LEGISLACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES
<p>TITULO DÉCIMO SEXTO-BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN.</p> <p>ART. 957- A las controversias que verse sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto del título sexto del Código Civil serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicaran las disposiciones del capítulo cuarto del título séptimo de esté Código.</p> <p>El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.</p>	<p>TITULO DÉCIMO SEXTO-BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.</p> <p>ART. 957- A las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título el Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que a derecho convenga.</p> <p>A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se</p>	<p>Modificación del título.</p> <p>Se amplia el ámbito de aplicación de esté capítulo a todas las controversias del arrendamiento inmobiliario que anteriormente solo implicaba a las fincas urbanas destinadas a casa habitación.</p> <p>También es aplicable este título a los juicios contra el fiador y los que se promuevan contra el arrendador por no otorgar el derecho de preferencia al arrendatario en caso de compraventa.</p>

<p>ART. 958- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente en caso de haberse celebrado por escrito</p>	<p>refieren los artículos 2447 y 2448 J se sujetará a lo dispuesto en este Título.</p> <p>Art. 958- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente en caso de haberse celebrado por escrito.</p> <p>En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan reunir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.</p>	<p>En las controversias de arrendamiento inmobiliario las partes deben ofrecer pruebas al demandar, reconvenir o contestar, exhibiendo los documentales que obren en su poder.</p>
<p>ART. 959- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.</p>	<p>ART. 959- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el Juez en el auto de admisión, la fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse en los 25 y 35 días posteriores a la fecha</p>	<p>En el auto admisorio de la demanda se señalará la fecha para la audiencia de ley.</p>

<p>ART. 960- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el art. 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada se dará vista con ellas al actor para que ofrezcan las pruebas que considere oportuno. En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que contesten en un término de 5 días. En caso de que el</p>	<p>del auto de admisión de la demanda. El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, o transcurrido los plazos para ello, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</p> <p>ART. 960- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente: I - La preparación de las pruebas que dará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar</p>	<p>El auto admisorio de pruebas deberá dictarse una vez transcurridos los plazos de contestación a la demanda o reconvencción previendo lo necesario para su preparación.</p> <p>La preparación de las pruebas se deja a cargo de las partes, salvo que demuestren la posibilidad para hacerlo por sí mismas.</p>
---	--	---



<p>arrendatario no conteste la manda o la reconvención se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.</p>	<p>directamente el desahogo de alguna de las pruebas que les fueron admitidas el Juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y esta se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.</p> <p>II - Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan estas a más tardar en la audiencia se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.</p>	<p>Se prevé la deserción de las pruebas que no se desahoguen en la audiencia de Ley.</p>
<p>ART. 961- Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvención el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los 5 días siguientes.</p> <p>Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el Juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del art. 62 de este Código.</p> <p>Si dejare de concurrir ambas</p>	<p>ART. 961- La audiencia de Ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:</p> <p>I - El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.</p> <p>II - De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que encuentren preparadas, dejando de recibir la s que</p>	<p>Se prevé el desahogo de pruebas, alegatos y sentencia en una misma diligencia, procurando que los juicios de arrendamiento inmobiliario sean expeditos.</p> <p>Desaparece la audiencia previa y de conciliación en caso de haber un convenio conciliatorio entre las partes se prevendrá este en la misma audiencia de Ley.</p>

<p>partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el Juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.</p> <p>Si asistieren las dos partes el Juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.</p> <p>El conciliador escuchará las pretensiones y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición.</p> <p>Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo que será aprobado por el Juez y tendrá la fuerza de cosa juzgada dándose con ello por terminado el juicio.</p> <p>La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.</p> <p>ART. 962- en caso de desacuerdo entre los litigantes el Juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más</p>	<p>no se encuentren preparadas, las que se declararan desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.</p> <p>III - Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.</p> <p>ART.: 962- En caso de que dentro del juicio a que se refiere esté título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más</p>	<p>Se prevé que dentro de estos juicios se dicte ejecución para garantizar el pago de dos o más meses de renta vencidas cuando el</p>
---	---	---

<p>amplias facultades de dirección procesal examinará en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y ocas juzgada con el fin de depurar el procedimiento. La resolución que dicte el Juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en efecto devolutivo.</p>	<p>meses la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignaciones debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciendo se embargaran bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.</p>	<p>arrendatario no acredite su pago o configuración.</p>
<p>ART. 963- Concluida la audiencia previa y de conciliación el Juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de 10 días fatales para su ofrecimiento que empezará a contarse desde el día siguientes al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.</p>		<p>Se señala un domicilio procesal al arrendamiento en caso de ejecución.</p>
<p>ART. 964- Dentro de los 8 días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. En dicha audiencia se observarán las siguientes reglas:</p>	<p>ART. 964- Los incidentes no suspenderá el procedimiento se tramitarán en los términos del art. 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.</p>	<p>La resolución de los incidentes que se promuevan dentro de los juicios de arrendamiento inmobiliario se pronunciará conjuntamente con la definitiva.</p>

<p>I - El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos:</p> <p>II - Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación.</p> <p>III - Se oirán los alegatos de ambas partes:</p> <p>IV - El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los 8 días siguientes a la celebración de la audiencia.</p> <p>ART. 965- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciará en los términos del art. 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.</p>	<p>ART. 965- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo se estará a los siguiente:</p> <p>I - Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez admitirá si procede y reservará su tramitación para que realice en su caso conjuntamente con la tramitación que se fomule en contra de sentencia definitiva por la misma parte apelante si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento y</p>	<p>La tramitación de apelaciones sobre resoluciones y autos queda supeditada a la apelación de la sentencia definitiva quedando firmes en caso de que no se apele definitivamente.</p>
--	---	--

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

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

Como se apreció en el cuadro sinóptico se modifica el Título Décimo Sexto-bis, en virtud de la reforma se le denominará "de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario" ya que antes sólo se refería a las fincas urbanas destinadas a casa habitación.

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

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

Con la reforma se plantea un procedimiento ágil, cuyos principales lineamientos a continuación se plantean:

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes ofrecerán las pruebas, que pretendan rendir durante el juicio. En el auto de

admisión el Juez señalará fecha para la audiencia de Ley, misma que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la respectiva admisión. Como es de apreciarse se suprime la figura de la audiencia previa y de conciliación, lo cual es acertado, pues evitará la demora en los juicios.

Los plazos para contestación de demanda y reconvenición se conservaron en cinco días, posteriormente, el Juez admitirá o rechazará pruebas, fijando la forma de preparación con el fin de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

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

Con el fin de evitar artificios para retrasar el procedimiento se determinará que en la audiencia de Ley el Juez exhortará a una amigable composición a las partes y de no lograrse la misma se desahogarán las pruebas admitidas y preparadas, dejando de recibir las no preparadas, mismas que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, ya que la audiencia de Ley no podrá diferirse ni suspenderse por falta de preparación o desahogo de pruebas admitidas.

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA NECESIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA.

#### I. El mejoramiento de la vivienda a través de la inversión privada

La evolución legislativa que en materia del contrato de arrendamiento se ha presentado en nuestro país, y particularmente en la Ciudad de México, misma que ha sido ampliamente analizada en el capítulo segundo de este trabajo, ha provocado, debido a la tendencia protectora de la ley en favor de los arrendatarios, que los inversionistas privados consideren poco atractivo este rubro, ya que su baja rentabilidad y alto índice de inestabilidad e inseguridad, ha provocado que la inversión privada en esta materia se inhiba casi en su totalidad.

Para apreciar con mayor claridad esta situación, a continuación nos permitimos reproducir el cuadro intitulado *"Evolución porcentual de la vivienda "no propia" en la ciudad de México"*<sup>38</sup>.

	1950	1960	1970	1980	1990	
Distrito Federal		74.6	79.1	62.5	52.0	34.8
Área Metropolitana	72.5	77.0	57.2	46.0	30.5	

La Ciudad de México es una de las más grandes y pobladas del mundo, debido a la continua emigración del campo a la ciudad, situación que cada vez aumenta de

<sup>38</sup> Couolomb, René. *¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México, México D.F., 1991*; INEGI: *Ciudad de México. Resultados definitivos. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Aguascalientes, 1992.*



manera considerable, ya que tomando en consideración los resultados obtenidos en el X Censo General de Población y Vivienda llevado a cabo en 1980, existían en ese tiempo en toda la República Mexicana la cantidad de 68.7 millones de habitantes, lo cual arroja un aumento del 40 por ciento sobre los resultados obtenidos en el Censo de 1970, por lo cual la tasa de crecimiento anual durante ese período de 10 años, fue del 13.3 por ciento por año, situación que se vio incrementada aún más para 1990.

El Censo Poblacional de 1980 demuestra que los municipios aledaños al Distrito Federal fueron los que mayor crecimiento demográfico presentaron, lo cual equivale a un crecimiento poblacional neto durante la década de 1970-1980 de 27 habitantes por cada mil.

Los últimos dos censos estadísticos comprueban que el grado de concentración poblacional es mayor en ciudades como México, Guadalajara o Monterrey, las cuales abarcan 30 por ciento de la población total y al 40 por ciento de la población económicamente activa.

Con base en estas estadísticas se puede predecir que para el último año del presente siglo, la población total de nuestro país será de alrededor de 104 millones de habitantes, de los cuales entre el 75 y el 80 por ciento radicará en las grandes ciudades, pronosticándose para la Ciudad de México, un promedio aproximado de 45 millones de habitantes.

En el rubro de vivienda, el censo de 1970 arrojó como resultados, la existencia en la República Mexicana de 8.3 millones de viviendas en las que habitaban 48.2 millones de personas, es decir, 5.8 habitantes por vivienda; en 1980 la vivienda aumentó a 12.2 millones, localizándose en el Distrito Federal el 93.5 por ciento, reservándose de dicho porcentaje el 45.9 por ciento a viviendas destinadas al arrendamiento inmobiliario.

En este sentido, en el lapso que abarca de 1983 al año 2000, el incremento poblacional exigirá establecer 6.4 millones de viviendas nuevas, de las cuales el Gobierno Federal únicamente podrá aportar entre el 25 y 30 por ciento de dicha cantidad, por lo que la iniciativa privada deberá absorber el 75 por ciento de dicha demanda.

En este sentido, resulta urgente que se promueva la inversión del sector privado para la construcción de vivienda destinada al arrendamiento, situación que en la actualidad no ha sucedido, ya que analizando los resultados de la inversión privada en el rubro de vivienda para el arrendamiento inmobiliario, el Instituto Nacional del Consumidor ha publicado el artículo "El Problema de la Vivienda en México", en el Cuaderno del Consumidor número 26 de 1982 y presentando el siguiente cuadro estadístico relacionado con el resultado y la productividad actual de la inversión en materia de vivienda para el arrendamiento inmobiliario.

Del 100 por ciento que un arrendador recibe por concepto de rentas mensuales, debe destinarse una parte para cubrir los siguientes gastos:

- el 23.7 por ciento para el pago de impuesto y derechos,
  - el 16.3 por ciento para gastos de carácter fijo,
  - el 23.9 por ciento para gastos de carácter variable.
- 

Total de gastos: 63.9 por ciento

Utilidad restante: 36.1 por ciento.

Este porcentaje de utilidad corresponde al 4.5 por ciento del valor comercial del inmueble de referencia, y si tomamos en cuenta que un instrumento de inversión bancario otorga un interés anualizado que fluctúa entre el 18 y el 25 por ciento, resulta

evidente que los inversionistas privados consideren más productivo el contratar inversiones bancarias que invertir en la vivienda de arrendamiento inmobiliario.

En relación a la mancuerna oferta-demanda, el Departamento de Ingeniería de 1982-1983 del Instituto Nacional del Consumidor, estableció la siguiente conclusión:

"El importe de los 210 departamentos ofertados en los periódicos, en 67 colonias del Distrito Federal, durante las tres primeras semanas de marzo de 1982 variaron entre \$1,000.00 y \$32,000.00 mensuales, con un promedio de \$14,170.00. Teniendo en cuenta que el salario mínimo existente en aquella época (\$280.00 diarios) y si se toma en cuenta el criterio de que no se puede disponer de más de 50% del ingreso para un gasto de vivienda, las familias que ganan ese salario sólo podrían pagar el 30 por ciento de la renta promedio (\$4,200.00), que ya es muy elevado para familias de ese nivel."

Por otro lado, es necesario remarcar, como ya se ha señalado, que el gobierno es incapaz de seguir promoviendo la inversión pública en materia de vivienda, o bien, que su protección excesiva se ha convertido en un inhibidor de la inversión privada, por lo cual es necesario que los posibles inversionistas encuentren realmente atractiva la inversión en vivienda para el arrendamiento inmobiliario, ya que de lo contrario en los primeros años del siglo XXI, existirán entre 15 y 16 millones de habitantes del Distrito Federal que no tendrán una habitación para vivir.

## **II. Propuesta de reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario.**

Como parte de la política necesaria para que efectivamente se incentive la inversión privada en el ámbito del arrendamiento inmobiliario, es conveniente que se

lleven a cabo diversas reformas a los artículos del Código Civil para el Distrito Federal contenidos en el Libro Cuarto "De las Obligaciones", Segunda Parte "De las Diversas Especies de Contratos", Título Sexto "Del Arrendamiento", para quedar dichos artículos en los siguientes términos<sup>39</sup>:

**"Artículo 2406.- El Contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador y, en caso de controversia judicial, la demanda y contestación respectiva deberá ser acompañada con los recibos de renta o contrarrecibos de pago, como documentos base de la acción."**

Esta reforma pretende específicamente evitar que la falta de formalidad escrita sea utilizada para contrarrestar la voluntad de terminar o rescindir el contrato de arrendamiento, al pretender prolongar el plazo pactado del arrendamiento en forma tácita y, por ende, la posesión del bien arrendado sin justificación alguna, ya que al permitir que la demanda correspondiente se base en los recibos o contrarrecibos de renta evitará la necesidad procesal existente en la actualidad de tramitar de manera inicial un procedimiento de Medios Preparatorios a Juicio, con lo cual se podrá prevenir el evidente desgaste que resulta tanto en tiempo como en dinero respecto de estos trámites judiciales.

**"Artículo 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:**

...

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

---

<sup>39</sup> Todos los artículos del Código Civil para el Distrito Federal que se comenten, serán transcritos de acuerdo a la redacción vigente, mientras que las propuestas de reforma aparecerán con letra cursiva.

*esencial del bien arrendado, excluyéndose aquellas que sean de ornato realizadas por el arrendatario, las cuales correrán a cargo de éste, salvo pacto en contrario.*

...

*VI. A entregar al arrendatario el recibo con los requisitos fiscales necesarios, que compruebe el pago de la renta.*

...

*VII. A conservar en todo momento una copia del contrato escrito, así como todos y cada uno de los contrarrecibos del pago de la renta, debidamente firmados por el arrendatario.”*

Las reformas propuestas a este artículo contemplan dos situaciones diferentes, pero que en conjunto otorgan mayor seguridad jurídica tanto a los arrendadores como a los arrendatarios:

- En primera instancia, limita la obligación del arrendador de llevar a cabo mejoras al bien arrendado, circunscribiendo dicha obligación, exclusivamente a las mejoras esenciales para el adecuado uso del bien, sin responsabilizarse de aquellas que sean de ornato, mismas que correrán a cargo del arrendatario salvo que exista pacto en contrario.

- Por otro lado, se agrega una nueva formalidad tanto para el arrendador como para el arrendatario de entregarse mutuamente y conservar en todo momento los recibos y contrarrecibos de pago de las rentas, debido a que éste es el único comprobante que en la actualidad la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado como válido para acreditar el pago de rentas, por lo que nuestra propuesta sería el único documento que en su

momento pudiera sustituir al propio contrato de arrendamiento como documento base de la acción en una controversia judicial. A mayor abundamiento, se transcribe el criterio que se acaba de señalar, emitido por nuestro Máximo Tribunal:

***"RENTAS. RECIBOS DE PAGO EXHIBIDOS POR EL ARRENDADOR.***

De conformidad con el artículo 1498 del Código Civil para el Estado de Morelos, el deudor tiene el derecho de retener el pago mientras no se le entregue el documento que acredite éste, lo que significa que la entrega de recibos al arrendatario representa el cumplimiento de pago; a contrario sensu si dichos documentos obran en poder del arrendador y los exhibe conjuntamente con la demanda para fundamentar su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, debe presumirse que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO OCTAVO CIRCUITO.  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, II, Octubre de 1995 Tesis: XVIII.2o.4 C, Página: 616.

"Artículo 2443.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario."

Nuestra propuesta en la redacción del citado precepto legal debería ser: *Si el arrendatario recibió la finca sin la descripción expresada en el artículo anterior, se presumirá que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.*

Este artículo se modifica únicamente en cuanto a su redacción y no en cuanto a su contenido, ya que la redacción actual carece de técnica legislativa, que se admite la

existencia de una presunción *iuris tantum* contenida en una ley indeterminada, la cual evidentemente es la misma que se analiza, por lo que consideramos que su actual redacción resulta ser un pleonismo jurídico que no puede existir dentro de nuestra legislación, desgraciadamente no es el único caso que nos encontraremos.

"Artículo 2448-E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por *mes corriente*.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato, *a partir del cual contará con cinco días hábiles para pagar el importe de la renta del mes que corre.*"

El objetivo de la modificación propuesta, consiste en garantizar al arrendador que el arrendatario pagará dentro del término estipulado, ya que si se permite que se venza un mes para que nazca el derecho de pagar la renta, se ocasiona que el arrendador no perciba los frutos de su inversión sino hasta un mes después de que éstos empezaron a surgir, ocasionando, cuando se incurre en mora, que el arrendador sufra la pérdida de mínimo dos meses de pago por no poder ejercer ningún derecho sino hasta que el arrendatario haya cumplido treinta días de ocupar el inmueble.

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

...

V. La garantía, en su caso. (debe suprimirse la frase "en su caso"), *que el arrendatario deberá forzosamente contratar en favor del arrendador. La falta de la misma motivará que el arrendador no entregue la cosa objeto del contrato, salvo pacto en contrario, considerando las circunstancias personales del arrendatario...*"

Esta reforma tiene como finalidad el establecer como una obligación del arrendatario el contratar, una garantía que asegure al arrendador que podrá en cualquier supuesto cobrar el importe de la renta, con lo cual el arrendador tendrá la certeza de que el arrendatario o su garante le liquidarán el importe de las posibles rentas adeudadas dentro del plazo convenido.

"Artículo 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la "autoridad competente del Departamento del Distrito Federal"...(consideramos que la frase entrecomillada es demasiado vaga, por lo que debería especificar cuál es la autoridad competente) *Tesorería del Gobierno del Distrito Federal*, una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante *la autoridad hacendaria antes citada.*"

Las modificaciones a este artículo únicamente pretenden actualizar el contenido del Código Civil, ya que la autoridad competente para registrar los contratos de arrendamiento es la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, por lo cual es necesario que los legisladores de nuestra ciudad lleven a cabo las modificaciones necesarias para actualizar nuestra legislación.

En este sentido, cabe resaltar que el registro de un contrato de arrendamiento tiene dos fines primordiales: el primero es el control hacendario para los efectos del impuesto que deberá cubrir el arrendador por los ingresos que obtenga, de conformidad a lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta; el segundo es la protección registral, tanto para las partes contratantes como para los terceros de buena fe.



Por el momento la única autoridad competente es la Tesorería del Distrito Federal que es una autoridad hacendaria, cuyo registro no es público, y por tanto no cumple con los fines que persigue esta inscripción.

La intención de la modificación propuesta al precepto legal que se analiza, es la de crear un sistema registral que ofreciera garantías y protección a las partes contratantes. Un sistema que tenga las características de publicidad, inscripción, especialidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad y fe pública, adaptadas a las necesidades de este tipo de contratos, pero la realidad es que ese sistema aún no existe.

"Artículo 2448 H.- El arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

*En caso de fallecimiento del arrendatario, una vez vencido el término del contrato, se deberá desocupar el inmueble arrendado o bien celebrar un nuevo contrato de arrendamiento entre el arrendador y la persona física que se haya subrogado en los derechos del arrendatario, debiendo constituir o contratar una nueva garantía para tal efecto.*

No es aplicable lo dispuesto en el *segundo* párrafo a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

Esta reforma propone evitar la permanencia, en el bien arrendado, de personas que con el carácter de herederos se subroguen en los derechos del arrendatario fallecido, limitando el derecho de los mismos únicamente al término restante para que concluya la vigencia del contrato original, debiendo en todo caso garantizar nuevamente del pago del importe de las rentas, así como las demás prestaciones a cargo del arrendatario.

### **III. Los estímulos fiscales o la exención de impuestos a favor de los arrendadores.**

Como un mecanismo adicional para incentivar la participación de la inversión privada en el arrendamiento inmobiliario, se proponen diversas reformas fiscales, mediante las cuales el gobierno deberá estar de acuerdo en ceder parte de sus ingresos que por concepto de percepciones fiscales obtiene, con el objeto de fomentar la construcción y la dirección de la vivienda de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

Este plan de reducción impositiva y estimulación fiscal que proponemos contempla los siguientes aspectos:

- Crear un registro de inmuebles destinados al arrendamiento inmobiliario, en el cual cada propietario de inmuebles que vaya a destinarlos al arrendamiento, deberá inscribirse, señalando la ubicación, cuenta predial, antigüedad y valor comercial del mismo.
  
- Los inmuebles destinados al arrendamiento inmobiliario e inscritos en dicho registro, deberán contar con la aprobación de la Procuraduría Federal del

Consumidor en cuanto a la calidad y condiciones de higiene y salubridad de los mismos, para poder ser dados de alta como vivienda de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

- Dichos inmuebles deberán contar con un registro específico que contendrá las condiciones en que fue celebrado el contrato de arrendamiento.

- Anualmente las viviendas dadas en arrendamiento, tendrán un descuento en el impuesto predial, aplicado en consideración al número de meses en que se haya pactado la duración del contrato y de acuerdo a lo siguientes porcentajes:

- 50.00 por ciento por doce meses de arrendamiento.
- 45.80 por ciento por once meses de arrendamiento.
- 41.60 por ciento por diez meses de arrendamiento.
- 37.50 por ciento por nueve meses de arrendamiento.
- 33.50 por ciento por ocho meses de arrendamiento.
- 29.16 por ciento por siete meses de arrendamiento.
- 25.00 por ciento por seis meses de arrendamiento.
- 20.80 por ciento por cinco meses de arrendamiento.
- 16.60 por ciento por cuatro meses de arrendamiento.
- 12.50 por ciento por tres meses de arrendamiento.
- 08.30 por ciento por dos meses de arrendamiento.
- 04.10 por ciento por un mes de arrendamiento.

- Los arrendadores que tengan sus inmuebles inscritos en el Registro de Vivienda para el Arrendamiento Inmobiliario, tendrán un descuento del cinco por ciento en el Impuesto Sobre la Renta que les corresponda. De igual manera, podrán

obtener un importe acreditable a este impuesto cuando lleven a cabo mejoras o reparaciones necesarias en sus viviendas, siempre y cuando acrediten fehacientemente la realización material de estas obras y su correspondiente comprobación fiscal.

- Cuando un arrendatario requiera algún arreglo en el inmueble que habita y el arrendador no acceda a llevarlo a cabo, aquél podrá dar parte a la Procuraduría Federal del Consumidor, quien evaluará la necesidad del arreglo y, en caso de ser necesario llevarlo a cabo informando al Registro de Vivienda para el Arrendatario Inmobiliario, la cual conminará al arrendador para que éste realice las reparaciones y, en caso de no hacerlo perderá el derecho a los descuentos consignados en el presente apartado.

- Los inversionistas que construyan vivienda destinada para el arrendamiento inmobiliario y que se inscriban en el Registro de Vivienda para el Arrendamiento Inmobiliario, obtendrán una condonación del impuesto predial respecto de estos inmuebles, durante el transcurso de tiempo necesario para recuperar su inversión mediante la suma de las rentas obtenidas al año y el importe del impuesto no entregado, siempre y cuando las viviendas se encuentren efectivamente arrendadas.

Por otro lado, cabe mencionar, que por lo que respecta a las deducciones permitidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta, ésta da un trato diferencial entre las personas morales y las personas físicas, toda vez que como se desprende del artículo 90, fracción VI del citado ordenamiento jurídico, las personas físicas podrán aplicar una deducción "ciega" consistente en el 50 por ciento de los ingresos acumulables si se trata de casa-habitación y del 35 por ciento en los demás casos (industria o comercio),

mientras que las personas morales pagarán el impuesto correspondiente en atención a los ingresos acumulables en bruto. Esta situación inequitativa ha sido resuelta por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al determinar que la disposición legal antes mencionada viola el principio de equidad que establece la fracción IV del artículo 31 Constitucional, toda vez que dicho principio radica esencialmente en la igualdad que ante la ley deben tener los sujetos pasivos de un mismo tributo, quienes deben recibir un trato igual en cuanto a hipótesis de causación, acumulación de ingresos gravables, *deducciones permitidas*, plazos de pago, etcétera.<sup>40</sup>

Por lo que respecta al impuesto al valor agregado, la Ley que lo regula, establece que estarán obligados al pago de dicho tributo, aquellas personas físicas o morales que otorguen el uso o goce temporal de bienes, siempre y cuando dicha actividad les reditúe un lucro, independientemente de la forma jurídica que se les dé; sin embargo, la misma Ley considera un concepto de exención cuando se otorgue el uso o goce de un inmueble destinado exclusivamente para casa-habitación (ver artículos 1, 19 y 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).<sup>41</sup>

#### **IV. El contrato de comodato como posible alternativa en la prevención de problemas inmobiliarios.**

El contrato de comodato se encuentra definido en el artículo 2497, en los siguientes términos:

---

<sup>40</sup> Gómez Cotero, José de Jesús. *Efectos Fiscales de los Contratos*. Edic. 1ª. Ed. Dofiscal Editores. México. 1997. p.p. 151 a 152.

<sup>41</sup> Gómez Cotero, J. Ob. Cit. p. 153.

**"Artículo 2497.- El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente."**

Mediante este contrato es factible de manera emergente, sustituir al arrendamiento inmobiliario en cuanto a la necesidad de establecer la vivienda suficiente que requieran los habitantes de la Ciudad de México, es decir, mediante un contrato de préstamo o comodato es factible que cierto sector de la población obtenga una vivienda digna y decorosa, para lo cual se requeriría la participación directa del Gobierno en la asignación de ganancias a los propietarios de las viviendas otorgadas en comodato.

Esta figura no pretende sustituir al contrato de arrendamiento debido a que la naturaleza gratuita del comodato impediría que efectivamente funcionara como un mecanismo promotor de la vivienda, sin embargo, como un mecanismo temporal y auspiciado por el Gobierno, podría funcionar para salvar de manera inmediata la enorme problemática actual que en materia de uso habitacional se presenta como consecuencia del enorme crecimiento poblacional de la Ciudad de México.

En caso de utilizar esta figura sería necesario que de manera formal se regule este contrato para el caso específico que se comenta, ya que de lo contrario se correría el riesgo de ocasionar mayores problemas que beneficios en relación a la habitación, en perjuicio del Fisco y, por ende, de toda la sociedad, ya que los recursos se desviarían, por lo cual esta figura es de empleo muy delicado.

Desde una posición realista, podemos afirmar que existen arrendadores que con el objeto de evadir el pago de contribuciones al Fisco, han venido utilizando esta figura jurídica, ya que la misma, por tratarse de un acto jurídico que no implica la obtención de

un lucro económico, no se sitúa dentro de las hipótesis previstas tanto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, como en la Ley del Impuesto al Valor Agregado; sin embargo, esta conducta constituye un delito fiscal por la evasión de impuestos, ya que subyace un acto simulado en perjuicio del Fisco. En la mayoría de los casos, los arrendadores garantizan el pago de la "renta" mediante otros documentos legales, como pueden ser los pagares o letras de cambio o, en su defecto, con el pago anticipado del total de las "rentas" que dure el contrato y con la firma anticipada de un convenio de terminación del contrato, a fin de que el arrendador esté en condiciones de iniciar un procedimiento judicial en caso de no desocupar el inmueble objeto del contrato.

#### **V. La crisis del contrato de arrendamiento en materia inmobiliaria en el Distrito Federal.**

Resulta evidente que la *ratio legis* de las reformas realizadas en el año de 1993 tanto al Código Civil, como al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, atendieron a una exigencia de sectores empresariales (dueños del capital), sustentada en la ideología llamada neoliberal que se ha venido manejando desde el sexenio del licenciado Carlos Salinas de Gortari. En este sentido, lo que se pretendía con dichas reformas era justificar la necesidad de incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y fomentar el mantenimiento de los inmuebles, mediante la desregularización, la protección del propietario y la elevación de la rentabilidad del sector.

Sin embargo, el legislador y en su caso, el Poder Ejecutivo, no previeron las consecuencia a futuro, ni analizaron, en consciencia, el hecho de que esta reforma no garantizaría en forma real la inversión privada en materia de construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, ya que el problema de fondo a la fecha no ha sido resuelto, y la solución, como ha quedado claro, sólo constituye un remiendo jurídico.

La experiencia y la cruda realidad por la que atraviesa el país en nuestros días, constituye un problema económico, jurídico y social, por lo que la solución al mismo, debe ser una solución integral que atienda todos esos aspectos en lo general, dando prioridad al interés público.

La carencia de viabilidad de la reforma legislativa en materia de arrendamiento inquilinario se ha reflejado en la casi nula inversión de capital inmobiliario en la construcción de vivienda en renta, debido a los largos plazos de rotación y recuperación de la inversión y la ganancia, mucho mayores que los de la vivienda en venta, aún así ella es rentable en términos de ganancia mensual. En la otra cara de la relación de la relación oferta-demanda, la de los inquilinos, no habrá demanda de vivienda en renta si sus costos superan los de la amortización de la vivienda en venta, ya que se preferirá comprar si se cuenta con los recursos económicos suficientes.

En este tenor, la ausencia de demanda solvente se puede atribuir primordialmente al creciente desempleo, la caída de los salarios y la acelerada pauperización global.

Analizando los resultados de los diferentes censos poblacionales en el rubro de vivienda en propiedad, en 1950 solamente el 25.4 por ciento de la población era dueña de su vivienda; en 1970 esta tendencia aumentó al considerarse que el 37.5 por ciento de los habitantes del Distrito Federal eran propietarios, y finalmente para 1980 esta tendencia subió al 46.2 por ciento.

La anterior estadística demuestra que los diversos planes, tanto del sector privado como del Gobierno, tendientes a regularizar la propiedad de los diferentes inmuebles dentro del Distrito Federal, ha favorecido a los anteriores arrendatarios para



que se conviertan en propietarios de sus viviendas, lo cual ha traído como consecuencia que el contrato de arrendamiento haya dejado de ser una de las primeras estructuras de funcionamiento habitacional, lo cual ha ocasionado que la oferta y la demanda de las pocas o muchas viviendas que en la actualidad se mantienen bajo el esquema del arrendamiento inmobiliario, se haya disparado de manera desequilibrada, por lo cual la figura del contrato de arrendamiento, junto con la regulación procesal de la misma, en la actualidad no obtiene la confianza plena de las personas involucradas en su desarrollo, es decir, arrendadores y arrendatarios.

Algunos mecanismos han surgido, para paliar la escasa oferta de vivienda en renta. Por ejemplo, una práctica que ha podido observarse en algunos casos, ha sido la adquisición, por parte de inmobiliarias o especuladores individuales, de viviendas producidas para la venta, las que son luego rentadas a precios extraordinarios a sectores de clase media. Para los sectores populares ha proliferado, la renta de cuartos en las viviendas populares de los asentamientos periféricos. Quizá estos mecanismos han sido los responsables, en gran medida del aumento de las viviendas de alquiler informal de la última época.

Es necesario finalmente tomar conciencia de que si no se reactiva el sector de la vivienda en arrendamiento inmobiliario, estaremos al inicio de un enorme problema habitacional, debido a que el valor comercial de los inmuebles dentro del área metropolitana se encuentra excesivamente sobrevaluado, por lo cual es imposible que cierto sector de la población, clase media y clase económicamente débil puedan acceder con facilidad a apropiarse de una vivienda digna y decorosa, por lo cual es necesario que la funcionalidad del contrato de arrendamiento se refuerce en el sentido de ser la única y la mejor opción para el sector social que requiere de habitar en el área del Distrito Federal, pero que no puede acceder a obtener en propiedad una vivienda adecuada.

En virtud de lo anterior, consideramos conveniente que el Gobierno, no sólo del Distrito Federal, sino de todas las entidades federativas, estructuren una política integrada de vivienda, que garantice el derecho a la vivienda, consagrado en el artículo 4 Constitucional, de la cual debe ser garante el Estado mexicano, para lo cual se deberán propiciar las condiciones idóneas para que se realice una amplia discusión democrática, institucionalizada y reconocida por el gobierno, a nivel nacional, donde participen todos los sectores involucrados y sus representaciones sociales y políticas.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** A través de la historia, el contrato de arrendamiento ha resultado ser un acto jurídico de suma trascendencia, en virtud de que la vivienda constituye una necesidad básica del ser humano para poderse desarrollar plenamente en sociedad, sin embargo, es evidente que en el Distrito Federal, el garantizar el derecho constitucional de gozar de una vivienda digna y decorosa, se ha visto mermado principalmente en las últimas décadas a causa de distintos factores, como lo son: el social, económico, político y jurídico.

**SEGUNDA:** La crisis de la vivienda en México se traduce en su escasez. Este problema, no es privativo de un sector de la sociedad, sino de toda ella en su conjunto, agravado por el aumento de la demanda sobre la oferta, lo que afecta más esta situación a la población de pocos recursos económicos.

**TERCERA:** El Estado Mexicano había seguido la política de proteger a la población más débil económicamente, promulgando normas jurídicas en materia de arrendamiento sobreprotectoras, lo que agravaba aún más la situación de escasez de vivienda pues ello retrae la inversión privada para la construcción de vivienda destinada al arrendamiento.

**CUARTA:** En el ámbito social, encontramos como causas de la crisis habitacional la explosión demográfica, la concentración urbana carente de planeación, así como la migración de los campesinos a la ciudad, provocando que la demanda de vivienda sea mayor que la oferta, lo cual encarece los costos de la misma.

**QUINTA:** En la esfera económica, la elevación de los precios de la tierra urbana, la gran demanda de ésta, el lento desarrollo tecnológico para la construcción de inmuebles, así como las constantes devaluaciones del peso ante el dólar, han contribuido para que

menos personas, principalmente aquéllas de escasos recursos, tengan acceso a una vivienda en arrendamiento.

**SEXTA:** En la esfera política, la crisis habitacional se debe a la politización de la vivienda, que se traduce en la expedición de leyes inclinadas en forma excesiva a favor del arrendatario, lo que constituye desde nuestro punto de vista, una medida populista del Gobierno Federal, que sólo ha logrado un resultado negativo, reflejado en el decremento de la inversión privada para la construcción de viviendas destinadas al alquiler, toda vez que dichas disposiciones jurídicas resultan inequitativas para el arrendador.

**SÉPTIMA:** En el ámbito jurídico, y en específico en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, antes de las reformas de 1993, encontramos que la legislación en materia de arrendamiento, se contraponía al principio de equidad, logrando someter al arrendador a un lento procedimiento judicial en su perjuicio, en el caso de que el arrendatario no quisiera restituir voluntariamente el inmueble arrendado, lo que deparaba un grave perjuicio económico para aquél, al verse impedido de gozar libremente de su propiedad, garantía individual consagrada en el artículo 27 de la Constitución.

**OCTAVA:** En el año de 1985 se expidió un decreto relativo a las localidades destinadas al arrendamiento de casa-habitación, en el que se concedían exagerados privilegios al arrendatario entre los cuales se encontraban la prórroga legal, el mal llamado derecho del tanto, y el límite al incremento de la renta, normas que colocaban al propietario en franca desventaja, quien veía afectada su esfera patrimonial, y para quien el arrendamiento resultaba ser un "contrato gratuito" pero de problemas.

**NOVENA:** El 21 de julio de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto que modifica diversas disposiciones sobre arrendamiento, contenidas en el Código Civil, en el Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y en la Ley Federal de

Protección al Consumidor, reformas que a nuestro criterio resultan acertadas y equitativas, ya que elimina los privilegios exagerados otorgados al arrendatario, y las cuales pretenden liberar a los propietarios de inmuebles de largos litigios, abriendo la posibilidad de rescindir los contratos incumplidos por el arrendatario en cuatro meses y ofreciendo mayor certidumbre jurídica al arrendador.

**DÉCIMA:** Por otro lado, estimamos conveniente la creación de una "Ley Inquilinaria para el Distrito Federal", que regule de manera especial los contratos de arrendamiento para casa-habitación, tomando en cuenta las circunstancias especiales de este tipo de actos jurídicos, es decir, el bien jurídico que se tutela y que debe ser garantizado por el Estado por tratarse de una garantía constitucional consagrada en el artículo 4º de nuestra Carta Magna.

**DÉCIMA PRIMERA:** Considero que bajo ningún argumento el Estado puede sustraerse de su obligación de garantizar el "derecho a la vivienda" para toda la población, pero el cumplimiento de la misma, no es pretexto para que las acciones o políticas que éste determine, sustentándose en una justificación de interés social en beneficio de los arrendatarios, afecten el patrimonio de los propietarios de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, causándoles un grave perjuicio económico.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Deben regularse los alquileres en función de la inversión realizada, su recuperación y depreciación, la tasa de inflación y el incremento promedio de los salarios obreros, es decir, se deben considerar todas las circunstancias, tanto en relación con la inversión realizada por el propietario de los inmuebles destinados al arrendamiento, a fin de que sea una inversión rentable para éstos, y que a su vez no constituya una erogación gravosa para los arrendatarios que les impida materialmente el acceso a una vivienda digna, lo que es difícil mientras la política gubernamental no establezca la economía y respete cabalmente las instituciones jurídicas.

**DÉCIMA TERCERA:** El apoyo financiero blando y la desgravación fiscal y predial a la vivienda en renta debe ser un programa estatal dirigido a impulsar la inversión privada para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, con el objeto de que la oferta de vivienda en renta no se contraiga y permita a su vez que las rentas solicitadas sean accesibles para toda la población.

**DÉCIMA CUARTA:** Finalmente, podemos afirmar que el problema de fondo no se resuelve con remiendos jurídicos, sino que se requiere de una política de vivienda integral que considere los aspectos económico, político, social y jurídico, auspiciada por el Gobierno Federal en coordinación con las gobernaturas locales, que garantice el derecho a la vivienda en todos los sectores sociales, adecuándose a sus condiciones reales de empleo, ingresos, estructura familiar y ubicación laboral.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Acosta Romero, Miguel. "Teoría General del Derecho Administrativo", Edic. 4ª, Ed. Porrúa. México, D.F., 1981.
2. Bailón Valdovinos Rosallo. "Formulario de Arrendamiento y Defensa Inquilinaria", Edic. 1ª, Ed. Mundo Jurídico, México, D.F.
3. Bañuelos Sánchez, Froylán. "Interpretación de los Contratos y Testamentos", Edic. 5ª. Ed. Orlando Cárdenas Editor, S. A. de C. V., Irapuato, Gto. México. 1992.
4. Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles", Edic. 4ª. Ed. Oxford University Press Harla México, S. A. de C. V. México. 1997.
5. Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Edic. 14ª. Ed. Porrúa. México, 1995.
6. Garrone, José Alberto. "Diccionario Jurídico", Voz: "Solemnidad". Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires. Argentina, 1987.
7. Gómez Cotero, José de Jesús. Efectos Fiscales de los Contratos. Edic. 1ª. Ed. Dofiscal Editores. México. 1997.
8. Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones" 5ª Edic. Ed. Cajica. Puebla. Pue, México. 1980.
9. Josserand, Louis. "Derecho Civil" T. II, Vol. II contratos, traducción Santiago Cuchillo y Manterola, Editorial Busch y Cía., Buenos Aires, Argentina, 1986.
10. Planiol Marcel y George Ripert. Derecho Civil. Vol. 8. Edic. 3ª París, 1946. (Traducción de Leonel Péreznieta Castro) Ed. Harla. México, 1997.
11. Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil" T. IV. Contratos. Edic. 13ª. Ed. Porrúa, México, 1981.
12. Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", 14ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
13. Treviño García, Ricardo. "Contratos Civiles y sus Generalidades", Ed. Font, Guadalajara, Jal., México, 1982.

## REVISTAS Y PUBLICACIONES

14. Casanova Díaz, Ramón. "Cuarenta millones de mexicanos sin vivienda digna". Revista *Impacto*, México 1989, p. 41.
15. Contreras, José. Vida Urbana. periódico "El Día Metropolitano", Año XII, No. 6286, México 10 de enero de 1985. p.p. 34 y 35.
16. Couolomb, René. ¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México, México D.F., 1991; INEGI: Ciudad de México. Resultados definitivos. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Aguascalientes, 1992.
17. González Salazar, Gloria. "Distrito Federal en algunos problemas de su planeación". Revista *UNAM*, México, 1983. p. 125.
18. Ortega R. Gabriela. Envió Carlos Salinas de Gortari, iniciativa de reformas para proteger a los inquilinos. Periódico "El Nacional". Sección sociedad, número 23151, México 20 de julio de 1993. p. 8
19. Ramos Alcántara, Raúl. La Ley inquilinaria al interés de los trabajadores. Periódico "El Nacional". Sección sociedad, No. 23151. México 20 de julio de 1993. p. 8
20. Ramos Alcántara, R. Luz verde en el Senado a la nueva Ley inquilinaria. Sección vida pública. Periódico "El Nacional", No. 23146. México 15 de julio de 1993. P. 8.
21. Unikel, Luis. "La dinámica del crecimiento en la Ciudad de México". En varios autores *Ensayos Sobre el Desarrollo Urbano en México*, Núm. 143. México 1974. p. 187.

## LEYES Y CÓDIGOS

22. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, México, 1994.
23. Código Civil para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1997
24. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Ed. Porrúa, México, 1996.



25. Código Fiscal de la Federación, Ed. Porrúa, México, 1995.
26. Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ed. Porrúa, México, 1997.
27. Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ed. Porrúa, México, 1997.
28. Ley Federal de Protección al Consumidor, Ed. Porrúa, México, 1996.
29. Ley Federal de Vivienda, Ed. Porrúa, México, 1995.

#### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

30. Diccionario de la Lengua Española, Madrid, 1992.
31. Diccionario Espasa Jurídico, Madrid, 1998.
32. Instituto de Investigaciones Jurídicas (UNAM). "Diccionario Jurídico Mexicano". Vol. 3 y 4. Edic. 6ª. Ed. Porrúa, México. 1993.
33. Pina, Rafael, de. "Diccionario de Derecho" Edic. 8ª. Ed. Porrúa, S. A. México. 1979.