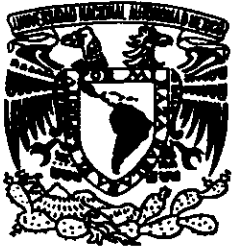


491



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGÓN

**“LA CREACIÓN Y NECESIDAD DE
INCREMENTAR EL NUMERO DE JUZGADOS
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL
DISTRITO FEDERAL”**

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

JOSE LUIS VERGARA ROSALES

17799

ASESOR :
LIC. GAUDELIO GARCIA ESTRADA





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CON GRATITUD Y CARIÑO A MIS PADRES:

JOSE VERGARA QUIROZ Y FELICITAS
ROSALES TRUJILLO, COMO MUESTRA A SU CONFIANZA, APOYO Y-
EJEMPLO DE SUPERACION QUE ME BRINDARON.

CON CARINO Y MUCHO AMOR A MI HIJO:

JOSE LUIS VERGARA MARTINEZ.

A MI ESPOSA:

OLGA MARTINEZ RAMIREZ, POR SU COMPRESION Y APOYO.

UN RECONOCIMIENTO ESPECIAL PARA:

EL C. JUEZ CUADRAGESIMO SEXTO -
DE LO CIVIL, LIC. JOSE MARIA ARCEO HUGHES, POR SU VALIOSA
COOPERACION DEL PRESENTE TRABAJO. GRACIAS POR SU EJEMPLO
Y ENSEÑANZAS QUE ME HA BRINDADO A LO LARGO DE MI CARRERA,
ASIMISMO, EL SER UN HOMBRE INTEGRO Y HONESTO.

POR SU AMISTAD Y APOYO:

AL C.P. JOSE FRANCISCO RODRIGO BENITEZ GARCIA

Y

LIC. JESUS GUILLERMO GARCIA MARTINEZ.

A MIS HERMANOS:

JUAN JOSE, MARIO,

MARIA DEL PILAR Y FRANCISCO JAVIER.

CON CARÍÑO PARA:

MI ABUELITA JULIA QUIROZ PEREZ.

A TODOS MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS DE GENERACION,

QUE CURSARON CONMIGO LA CARRERA DE DERECHO.

**"LA CREACION Y NECESIDAD DE INCREMENTAR EL
NUMERO DE JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL"**

I N D I C E

INTRODUCCION.	Págs.
----------------------	--------------

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

A. El Arrendamiento en el Derecho Romano.....	1
B. El Arrendamiento en la Epoca Precolonial.....	10
C. El Arrendamiento en el México Colonial.....	14
D. El Arrendamiento en el México Independiente.....	15

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. Definición.....	19
B. Clasificación.....	24
C. Especies.....	26
D. Elementos.....	28
E. Efectos del Contrato.....	33
F. Obligaciones de los Contratantes.....	33
G. Terminación de los Contratos de Arrendamiento.....	40
H. El Artículo Cuarto Constitucional desde su texto original al vigente.....	51

CAPITULO III
CRITICAS.

A.	El Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habi- tación se ha manejado como instrumento político, pues - en el Decreto del 7 de Febrero de 1985, previo a los --- sismos de Septiembre del mismo año, se trató de dar ma- yor protección posible al inquilino a la Categoría de - orden Público e Interés Social, para hacerlo acorde a - la reforma del Artículo Cuarto Constitucional.....	56
B.	Críticas al Decreto de 7 de Febrero de 1985.....	63
C.	Críticas al Decreto de 29 de Diciembre de 1986.....	74
D.	Críticas al Decreto de 21 de Julio de 1993.....	86
E.	Críticas al Decreto de 23 de Septiembre de 1993.....	147

CAPITULO IV
ESQUEMA JURIDICO DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO.

A.	Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal del 24 de Diciembre de 1968.....	153
B.	Reforma a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de 23 de Diciembre - de 1986.....	158
C.	Reforma a la Ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de 8 de Julio de --- 1991, Publicada en el Diario Oficial de la Federa- ción el 19 de Julio de 1991.....	160

D.	Reforma a la Fracción VII del Artículo 122 Constitucional, de 31 de Diciembre de 1994.....	164
E.	Nueva Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1996.....	167
F.	Propuestas.....	174
	CONCLUSIONES.....	177
	BIBLIOGRAFIA.....	182

I N T R O D U C C I O N

El presente estudio, tiene por objeto analizar las consecuencias motivadas por la entrada en vigor de los decretos de 21 de Julio de 1993, y el decreto de 23 de Septiembre del mismo año, es decir, de 1998, lo será la carga excesiva de trabajo de los - Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, - los cuales han estado disminuyendo en número, lo que demuestra - que no están creados para éste problema a futuro.

El presente tema, ha sido elegido tomando en considera--- ción, que la cuestión habitacional es un grave problema que vi - ven a diario millones de personas y que el gobierno ha intentado dar soluciones a través de los distintos mecanismos y disposicio - nes que analizaremos en el presente trabajo. Del excesivo pro-- teccionismo que se dotó a los inquilinos, se pasa ahora a equili - brar el marco jurídico para las partes que participan en los con - tratos de arrendamiento. La nueva política no pretende irse al - extremo de dejar desamparados a los arrendatarios, sino que, pa - ralelo a las nuevas modificaciones legales, se dispone un conjun - to de mecanismos (subsídios fiscales, estímulos a los constructo - res de vivienda para casa habitación, etc.).

De igual manera, durante el desarrollo de la presente in - vestigación, se analizan los ordenamientos legales relacionados - con la figura jurídica a estudio; poniendo especial énfasis a -- las recientes reformas jurídicas, tanto en materia sustantiva co - mo adjetiva, destacando sus aciertos y errores durante su aplica - ción, así como sus posibles consecuencias.

El impacto generado a partir de las primeras aplicaciones

a las leyes sobre arrendamiento se ha visto comprometido debido a la situación económica en que se encuentra el país, lo que permite distinguir el desacierto del decreto de 21 de julio de 1993, entre los gobernados; pero que indudablemente les perjudica, y que beneficia al arrendador en perjuicio del arrendatario debido a lo sumario que es el juicio de controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal. Por lo que resulta necesario evitar la reacción violenta de la población por la entrada en vigor de leyes que perjudiquen al grueso de la población, pues al emitir leyes que les perjudiquen, tiene como consecuencia el empobrecimiento de la clase media y en específico de la obrera, lo cual, ante la necesidad de hacer uso del arrendamiento por carecer de la propiedad privada, se ve en la necesidad de aceptar el arrendamiento en los términos y condiciones que le impone el arrendador y el propio Estado, a través de la facultad que se le concede a éste último para legislar.

Intimamente relacionado a la situación prevista en el párrafo anterior, es el enriquecimiento desproporcionado que adquiere el dueño de la propiedad privada, llámesele arrendador; resultado del empobrecimiento del inquilino, apoyándose en las libertades innecesarias que le concede el legislador, por el simple hecho de poseer la propiedad privada.

Al actualizarse éstos supuestos se violan garantías individuales de usuarios del arrendamiento, debido no sólo a la carencia de una vivienda digna y decorosa, que es, además, un derecho que la Constitución otorga en su artículo Cuarto, sino también a los enfrentamientos violentos, a la creación de monopolios, la limitante de la libertad de expresión y otras más, como resultado de la violación de éstas.

Resultado de lo anterior, es el hecho de que con motivo -

de que el territorio nacional ya se encuentra totalmente reparado, ya sea en propiedad privada, ejidos, comunidades y zonas ecológicas; el gobernante en el futuro carecerá de tierras que repartir, por lo que su objetivo primordial deberá ser el otorgar al gobernado necesitado la habitación, viviendas de interés social; aún con mayores facilidades de las que hoy en día se dan; y ante la imposibilidad de hacerlo por el alto costo de la vivienda que se ha originado en el arrendamiento, el Estado tendrá que hacer uso de sus facultades propias para expropiar propiedades al arrendador y por tanto el último perjudicado con la entrada en vigor de las reformas en materia de Arrendamiento Inmobiliario de 1993, sería éste.

Finalmente, el Estado ante éstas consecuencias previsibles debe crear nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, los cuales brinden una impartición de Justicia, que permita desahogar con mayor eficiencia el trabajo existente, ya que en la actualidad han estado disminuyendo en número, y sólo existen veintiún Juzgados en Materia de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, en lugar de los cuarenta Juzgados que se contaban; ante tal situación y problemática, los actuales Juzgados serán insuficientes al momento de que entren en vigor los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, pues los mismos registrarán un mayor cúmulo de trabajo, por lo que el legislador deberá de hacer las adaptaciones necesarias, que permitan un justo equilibrio al entrar en vigor las multicitadas reformas, las que a futuro tendrán que ser nuevamente reformadas, para ser ajustadas a la realidad social, porque entre tanto causarán daños que serán difíciles de reparar, pues toda ley que perjudique al pueblo, traerá como consecuencia el enfrentamiento entre gobernantes y gobernados como es el caso de las leyes del Arrendamiento Inmobiliario del año de 1993; por ello es necesario aumen

tar los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito — Federal antes de que entren en vigor dichos decretos; otra opción, de que vuelvan a conocer todos los Juzgados Civiles en los asuntos de Arrendamiento Inmobiliario. Al aumentar los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario habrá una pronta y expedita administración de Justicia en las Controversias sobre Arrendamiento, en las que se requiere responsabilidad, Honestidad y habilidad de los — funcionarios, empleados judiciales y de las partes (actor y demandado) en el desarrollo y resultado del juicio.

—

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO ROMANO.

A. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El arrendamiento tuvo su inicio en el Derecho Romano, en el sistema de las locaciones censorias, en las que el Estado, colocaba un terreno a disposición de una persona con ductor, bien para que lo cultivase en propio provecho a cambio de pagar una merced, o bien para que hiciera en él, una obra a cambio de recibir un premio.

Se fueron asimilando una serie de nuevos negocios - que en realidad no tenían nada en común, como es el caso del contrato de trabajo, depósito, etc.; sin embargo, en opinión de la doctrina, no tenían en común otra cosa que las acciones locati y conducti.

Los Romanos entendían por arrendamiento: "El contra to consensual por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obligaba a procurar a otro, el uso o goce y disfrute de una cosa locatio conductoreu o a prestarle determinados servicios locatio operaturum, o realizarle una -- obra locatio conducto operis".¹

1.- IGLESIAS, JUAN, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 6a. ed., Barcelona, 1979, págs. 425-426.

La Locatio conductio era "el arrendamiento de cosas que creaba un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario conductor, el uso, goce y disfrute de aquéllas, en tanto pesa sobre él, la obligación de pagar la merced convenida mercedes".²

El arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas, siempre y cuando fueren inconsumibles, no obstante es indiferente el hecho de que la cosa sea consumible cuando se destina ad pompam vel ostentationem. "No puede comodarse las cosas consumibles, a no ser que se tomen para poma y ostentación".³

Por lo que se refiere a la merced, ésta debe consistir en una suma cierta de dinero, ésto es determinado al concluir el contrato; de tal forma que si la merced no consiste en dinero, estarémos frente a un contrato innominado y no frente a un arrendamiento.

Lo anterior se desprende de las institutas y del Digesto de Justiniano. "Si en la convención ocurrida entre las partes, una de ellas se obliga mediante un precio cierto que consiste en dinero, no en hacer que la otra tenga una cosa en propiedad praestare habere licere, sino sólo a proporcionarle el uso y disfrute de ella praestare re uti fruilliceri, o a ejecutar para ella ciertos trabajos o una obra determinada; ya no hay contrato de venta emptio-venditio, sino con

2.- IGLESIAS, JUAN, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 6a. ed., Barcelona, 1979, pág. 427.

3. Digesto de Justiniano, (versión castellana por Alvaro D'ors y otros), Editorial Aranzandi, Pamplona, 1970, Tomo 3, Págs. 400. D. 43, 16,1

trato de arrendamiento locaticonductio".

Según el maestro Juan Iglesias, entre las obligaciones del arrendador destacan las siguientes:

1).- Otorgar el uso o goce y disfrute de la cosa.

Es importante resaltar que ése uso y disfrute, debe ser proporcionado sin vicios, ciñiéndose la responsabilidad del arrendador. La imposibilidad del uso o del goce y disfrute debido a culpa del arrendador, trae consigo para éste, la obligación de indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios. "Mientras dure el arrendamiento no le es posible al arrendador introducir en la casa modificación alguna que haga impropia o menos idónea para el goce convenido".⁴

2).- Hacer las reparaciones para la conservación de la cosa en forma que requiere su propio y normal destino. "Al arrendatario se le da la acción de conducción. Compete ordinariamente por éstas causas; si por ejemplo, no se le permite disfrutar de la cosa que tomó en arriendo (acaso por que no se le entrega la posesión de todo, o parte del terreno, o no se repara la granja o el establo, o el lugar donde deban recogerse sus rebaños) y si se convino en alguna cláusula de arriendo y no se cumple, se demanda por la acción de conducción".

4. Iglesias Juan, Op. cit., supra nota 1, pág. 428.

3).- Reembolsar al arrendatario los gastos necesarios útiles que haya hecho a la cosa. "Si en el fundo -- arrendado, el arrendatario hubiese añadido, construído o -- instalado algo, necesario o útil sin haberse convenido, pue de él, ejercitar contra el dueño del fundo la acción de con ducción para recobrar aquéllo que gastó".

4).- Soportar las cargas que pesen sobre la co-- sa.

Las obligaciones del arrendatario según el pro-- pio mestro Iglesias son:

1).- Pagar la merced convenida. Puede el arren-- datario librarse del pago cuando eventos graves impidan el uso o disfrute de una cosa. En órden a los arrendamientos-- de fincas rústicas se establece por prescriptos imperiales-- la llamada remissio mercedis, en virtud de la cual, el ---- arrendador debe rebajar equitativamente la renta en los --- años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta - cuando vengan las otras abundantes. "El Emperador Alejan-- dro Augusto a Higinio: Si has tomado en arriendo un fundo-- mediante el pago anual de una cantidad y si el contrato no-- has hecho mención como lo requiere el uso del país, de que-- en caso de sequía o de otro cualquier acontecimiento celes-- te correrán de tu cuenta los perjuicios, si se probase que-- ésas esterilidades no pueden ser compensadas por la abundan-- cia de los años anteriores, puede pedir según la buena fé,- que se dispone de pagar el tanto promedio; y el que juzgará sobre éste punto fallará según éstos principios".⁵

5. Código de Justiniano, (Cuerpo del Derecho Civil, Barce-- lona, Establecimiento Topográfico de Narciso y Compañía, -- 1874, Tomo II, Pág. 24

2).- Usar la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa, respondiendo incluso de la custodia. "Los Emperadores Diocleciano y Maximiano Augusto y Césares al mismo Nerón: Es constante que por la acción de localición y conducción, puede reclamarse el dolo y guarda, pero no de los casos fortuitos inevitables".

3).- Restituir la cosa al término del arrendamiento. Se castiga la injusta oposición del arrendatario a restituir, tal como si se tratase de invasión de propiedad ajena.

Por lo que se refiere a la duración del arrendamiento, cabe distinguir entre los arrendamientos en los que se ha señalado un término y en los que no. Si se establece un término, la llegada del mismo determina el cese de la relación, admitiéndose sin embargo, la relocatio tácita. El arrendatario puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el arrendador.

Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita se traduce la prórroga de un año; en las fincas urbanas, la prórroga no tiene duración determinada.

Son variadas las formas por las que pueden negarse a cumplir el contrato tanto el arrendador como el arrendatario:

a).- Del arrendador;

1). Cuando no le es satisfecho el alquiler durante

te dos años.

- 2). Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro.
- 3). Cuando demuestra la necesidad de habitar la cosa, o bien quiere reformarla.

b).- Del arrendatario:

- 1). Retardo del arrendador en la entrega de la cosa.
- 2). Defectos de la cosa que impidan por completo - su uso, que lo limiten, o lo hagan más difícil.
- 3). Temor racional de que sobrevenga un peligro si continúa en uso de la cosa arrendada.

Si no se ha fijado un término o no cabe inducir éste, de la naturaleza del contrato, puede cesar el contrato -- por decisión del arrendador o del arrendatario, y sin necesi-- dad de previo aviso.

Eugéne Petit clasifica en cuatro las causas que po-- nen fin al arrendamiento, siendo éstas causas las siguientes:

1).- La expiración del tiempo convenido. La dura--- ción ordinaria del arriendo de un fundo rústico que entre los Romanos, era de cinco años.

2).- La pérdida de la cosa arrendada.

3).- El mutuo consentimiento.

4).- La anulación obtenida por el arrendador cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años, cuando la - cosa objeto de abuso o deterioro , o cuando demuestra la ----

necesidad de habitar la casa, o bien reformarla".⁶

La Locatio Conductio-operaris, era el arrendamien-
to de obra, y en éste tipo de arrendamiento recae sobre el re-
sultado de un trabajo, es decir, sobre el producto del mismo -
ya acabado. Esto sucede, cuando por ejemplo, se conviene el -
transporte de cosas o personas, la confección de un traje ó la
construcción de una casa.

En éstos casos, es irrelevante que el que asume el -
encargo de realizar la obra, la lleva a cabo personalmente y -
que se tenga o no las instrucciones o indicaciones de la otra-
parte, puesto que su obligación consiste en entregar la obra -
terminada. Es posible, sin embargo, que el contrato se haya -
celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero, ca
so en el que él mismo, deberá llevar a cabo la obra. Si llega
se a morir dicha persona, el contrato se extinguiría.

Es un presupuesto de ésta especie de contrato, el he
cho de que la obra se lleve a cabo con materias suministradas-
por el que la encarga; en caso contrario, estaríamos frente a-
una compraventa. Salvo pacto en contrario, el pago habrá reali
zarse al terminar la obra. Sobre el contratista o conductor -
pesaba el riesgo de la cosa hasta el momento de la entrega o -
de la ad probatio. Se libera por causa de fuerza mayor. Si an
tes de que la obra estuviese aprobada por el arrendador fué -
destruída por alguna fuerza, corresponde el perjuicio al arren
dador si la obra tal, debiese ser aprobada.

6. Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a. Ed., Editorial Na-
cional. México, 1975, pág. 78.

La *Locatio Conductio operarum*, era el Arrendamiento de servicios y ésta especie versa sobre la prestación de los propios servicios, durante un cierto tiempo a cambio de una remuneración. Los de artes liberales (Abogacía, Medicina, etc.) no eran prestados sino gratuitamente.

La prestación del servicio debe hacerse personalmente, cesando tal obligación a la muerte del locator. La muerte del conductor hace que se transmita la relación a sus herederos.

El locator puede exigir remuneración aunque no se hayan utilizado sus servicios, siempre que ello se deba por causas extrañas a su voluntad y no medie un pacto en contrario.

Eugene Petit, define el contrato de arrendamiento como: "...un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella, cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces".⁷

El maestro Sabino Ventura Silva, dice sobre el arrendamiento que: "...el arrendamiento es un contrato consensual, por medio del cual, una de las partes se obliga a pagar a la otra, un precio; y ésta, a proporcionar a la pri-

7. EUGENE, Petit.- Tratado Elemental de Derecho Romano. -- Traducido de la Novena Edición Francesa y aumentado con notas originales por José Fernández González. Editorial Nacional, S. de R.L. México, D.F. 1961. pág. 401.

mera, el uso y disfrute temporal de una cosa (locatio conductio rerum), o a prestarle determinados servicios (locatio conductio operarum) ó llevar a cabo una obra (locatio conductio operis)..." 8

8. VENTURA SILVA, Sabino.- Derecho Romano, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1975. pág. 357.

B. EL ARRENDAMIENTO EN LA EPOCA PRECOLONIAL.

Dos son las culturas prehispánicas representativas de nuestro pasado histórico, porque debido al grado de organización política-social que lograron desarrollar, se convirtieron en las culminadoras del desarrollo de otras culturas fueron la Azteca o Mexica y la Maya, asentadas respectivamente en lo que se conoció como Mesoamérica y gran parte lo que actualmente es Centroamérica. Ambas tuvieron enorme influencia en los pueblos asentados cerca de ellas y se convirtieron en el modelo a seguir por muchos grupos menores.

Las culturas Aztecas y Maya han tenido una mayor reelevancia en la materia que se comenta: pueblos que por siempre y desde su origen, han sido agrícolas; pero como toda cultura con sus distintas ideas, tanto en lo social, lo político y como en lo religioso, de tal suerte que debemos considerar que el territorio que en la actualidad forma parte el Estado Mexicano y como lo menciona nuestro autor Lucio Mendieta que: "...estuvo ocupado por numerosas tribus indígenas algunos de ellos forman cacicazgos: otros verdaderos reinos o menos extensos y otros en estado nómada o salvaje..."⁹.

Como nota principal diremos que el Derecho en el Imperio Mejica, tuvo su origen en la costumbre, de igual forma que en diversos pueblos añejos; las normas legales eran conocidas por los Juzgadores y transmitidas de estirpe a estirpe.

La cultura azteca o mejica carecía de una escri-

9. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. "El Derecho Precolombino". Editorial Porrúa, 5a. edición 1985, pág. 27.

tura fonética, por lo que no tuvieron un derecho escrito, ésto en relación a datos e información que tenemos de los historiadores, así como también de los cronistas coloniales que tienen conocimiento acerca de ésta cultura, y retomando el tema de los contratos señalaremos que éstos, — estaban considerados como "...pactos celebrados entre las partes con la asistencia de cuatro testigos presentados — por cada uno de ellos..."¹⁰

No obstante lo anterior, para probar los elementos de existencia y validez, además de "...hacerse invocaciones a los dioses, al sol y a la tierra o bien con el juramento.

El juramento que realizaban los Aztecas, es— tribaba en "... poner el dedo sobre la tierra y llevarlo a la boca, como indicando que estaba comiendo de ella.... ..."¹¹

El contrato de arrendamiento se llegó a practicar entre los Aztecas cuando las tierras estaban desocupadas de los barrios extraños, o cuando el calpulli arrendaba parte de su terreno a un limitrofe.

Es importante señalar que una de las características de los contratos, es que asumían la publicidad y éste carácter era alcanzado al celebrarse entre los testigos señalados por la ley, además de que éstos tenían preferencia sobre aquéllos que no lo eran.

10. H. ALBA, Carlos. "Estudio Comparado entre el Derecho Azteca y el Derecho Positivo Mexicano". Edit. Gráfica Panoamericana, México 1949. pág. 46.

11. KOELER J. "El Derecho de los Aztecas". Edit. Cía. Editora Latinoamericana. México 1924. pág. 24.

En el aspecto procesal azteca, las máximas autoridades en la administración de justicia eran el Tlatonai — y el Cihuacōatl, existía una verdadera organización jurídica con Tribunales formados en atención a los negocios o materias, a la gravedad o la cuantía de los casos, y a la calidad de los individuos; con auxiliares en la administra—ción de justicia como el Tepantlato o defensor; el Tequi—tlaco, especie de Notificador; el Topilli aprehensor de — los acusados; o el Telpótl, pregonero de la sentencia. ¹²

El procedimiento era oral, no podía durar más de ochenta días y se podían aportar pruebas testimoniales, — presuncionales y hasta documentales en los litigios de tie—rras.

LOS MAYAS.

La cultura maya fué una de las más sobresalientes en el Antiguo Imperio Mexicano, en virtud de que fué considerada como una de las familias raciales más homogéneas — del Continente Americano, quienes se expandieron en los Estados de Tabasco, Chiapas y Yucatán; así también en la parte Norte del Centro de Norteamérica, en cuyas regiones aún su descendencia subsiste; haciendo mención que en Yucatán— y en la región del Petén, radica todavía un núcleo de ésta cultura tan sobresaliente.

Hablando un poco en relación a sus costumbres vinculadas en el contrato de arrendamiento. Carecemos de in—formación al respecto, toda vez que existen pocas fuentes—

12. TENORIO TAGLE, Fernando. 500 Años de razones y Justicia. Instituto de Ciencias Penales, Instituto de Investiga—ciones Legislativas de H. Cámara de Diputados, México — 1992, pág. 39.

de información al igual que en la cultura azteca; pero podemos mencionar que también revestía la forma verbal "...nadase escribían en documentos al efecto y todo se estribaba en la buena fé de los contratantes y en la mútua entrega de la cosa y el precio solemnizando el acta tan sólo con beber y comer juntos..." 13

Los Mayas, más que un trabajo individual agrícola, parece surgir un sentido colectivo del trabajo, es decir, la base de la sociedad maya es la familia y para su sustento el Estado le otorgaba a cada familia una parcela, para que obtenga sus propios recursos y el resto de los terrenos susceptibles de aprovechamiento agrícola deben ser cultivados en forma colectiva, sin distinción de comunidades. Esto es, a diferencia de los aztecas, los terrenos que no labora una familia, pertenece al Estado (clase sacerdotal y los nobles) y en consecuencia, el común del pueblo tiene la obligación ineludible de laborar ésos terrenos, cuyos productos para el sostenimiento de los gobernantes, pero ello no equivale a un arrendamiento.

Esta forma de propiedad colectiva de la tierra, nos permite concluir que evidentemente no existe ni puede dar alguna forma de tenencia de la tierra parecida al arrendamiento.

13. MIMENZA CASTILLO, Ricardo. "Enciclopedia Gráfica de la Civilización Maya". Edit. Cervantes, México 1929. pág. 29

C. EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO COLONIAL.

En la época Colonial se regulaba el arrendamiento a través de las Leyes de Partidas y la Novísima Recopilación, las cuales fueron puestas en vigor dentro de las Colonias Españolas las siguientes disposiciones: "6.- No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos y convencionales, o por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendar, por estarles prohibido por fundaciones o por otro motivo, pues semejante disposición no puede producir efectos en perjuicio del bien público. 7).-- Las personas que saliesen de la Corte con destino, o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones, con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero ésta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión, u otra causa temporal de corta duración. 9).-- Ningún vecino puede ocupar ni tener las habitaciones como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio. -- 10).- Cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismo, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años".¹⁴

También las antiguas leyes españolas constituyen valiosos antecedentes, pues muchas de éstas leyes, estuvieron vigentes en el México Colonial. El comentarista Manresa cita las leyes II a la XV del Título Primero del Fuero Juzgo, el -

14. Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley VIII, Tomo IX, 1850, pág. 337.

Título Tercero del Fuero Viejo de Castilla en el que los preceptos del Fuero Real y la Legislación de las Partidas, en las que encontramos disposiciones relativas a ésta materia.

Durante la Colonia, rigió en nuestro país el derecho español, que se hallaba inspirado en el Derecho Romano y el Canónico principalmente, por lo que el arrendamiento se rigió por los principios establecidos en esos ordenamientos; conservo sus elementos esenciales y el procedimiento aplicado en nuestro país, tropezó con la existencia de varias disposiciones emanadas de distintos ordenamientos que estuvieron vigentes al mismo tiempo, por lo que fué procesalmente difícil establecer reglas claras y precisas para resolver los juicios derivados de los contratos de arrendamiento.

D. EL ARRENDAMIENTO EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

La época independiente, se dieron diversas formas de arrendamiento, basados en las leyes de desamortización, las que más sobresalieron fueron las del 25 de Junio de 1856, y su reglamentación básicamente trataba de convertir a los arrendatarios de los bienes de comunidades o corporaciones, en propietarios de esos bienes mediante la obligación de pagar una alcabala y de hacer gastos de contrato respectivo, quedándose a reconocer el precio a interés sin plazo fijo a título de hipoteca sobre los mismos bienes; en el caso de que los arrendatarios no hicieran uso de sus derechos, esos pasaban a denunciantes extraños.

Los bienes no arrendados, debían ser enajenados en subasta pública, quedando el comprador a reconocer sobre ellos el precio del remate." ¹⁵

Así, efectivamente el primero y el principal resultado de la desamortización, fué que desamortizaba una parte de la propiedad eclesiástica rural, por los denunciantes y no por los arrendatarios, y ya expedidas éstas leyes, los arrendatarios no aprovecharon las utilidades o ventajas que ellos aportaban, ya éstas eran ilusorias, y por tal circunstancia no podían obtener la propiedad por adjudicación de las fincas que podían adquirir por compra.

En el México independiente, el problema sobre el arrendamiento existió con las variantes naturales de acuerdo con las circunstancias que lo motivaron; no obstante, la atención de los gobernantes se detenía más en problemas políticos originados por las constantes revoluciones, que en problemas sociales de fondo económico, además, de acuerdo con la fisonomía agrícola de nuestro país, el poco desarrollo industrial y los escasos centros de población, no planteaba el problema de una imperiosa solución. Durante éste período se dictaron las siguientes disposiciones sobre la materia: Ley del inquilinato de 1824; posteriormente aparece el Código Civil de 1870 y en su parte expositiva nos da las razones que se tuvieron en cuenta, al dictar las normas que regirían al arrendamiento, para evitar abusos de los propietarios; en 1884 aparece el Código Civil que delimita los derechos y obligaciones de los contratantes, de acuerdo con las ideas y exigencias liberales de la época y-

15. AREU GOMEZ, Emilio.- Popol Vuh, Editorial Oasis, México 1985, pág. 8.

que contiene una exposición metódica y sistemática del arrendamiento.

Con la Revolución de 1910 y la aparición de la --- Constitución de 1917, el gran cambio efectuado con las ideas - socialistas, económicas y políticas, a partir de ésa época has- ta la expedición del actual Código Civil, llegan a tener una - gran resonancia en éste último ordenamiento, rompiendo con la- tradición individualista de nuestro derecho y transformando, - según los lineamientos de la Constitución, la propiedad priva- da en propiedad de función social. Así, encontramos que, en - la exposición de motivos del Código Civil vigente, se encuen- tran comprendidas las ideas y principios que sirvieron de base y orientación a las reglas dadas por el legislador y la itnen- ción de normar las relaciones de los miembros de la sociedad, - de acuerdo con un criterio de solidaridad y beneficio común, - como se desprende de su lectura: "la profunda transformación - que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarro- llo económico, de la preponderancia sindicalista, del creci- miento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático y de la tendencia cooperativa cada vez más acentua- da, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales y el derecho, que es un fenómeno social, no pueden dejar de su- frir la influencia de ésa crisis.

Al individuo, sea que obre en interés propio o co- mo miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar --- de considerársele como miembro de una colectividad; sus rela- ciones jurídicas deben de reglamentarse armónicamente y el dere- cho de ninguna manera puede prescindir de una fase social.

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de-

la riqueza; protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos.

En nombre de la libertad de contratación han sido inícuamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigualdad de distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad.¹⁶

El arrendamiento queda incluido en ésta transformación de ideas. Por desgracia, éstas ideas y direcciones no llegaron a cristalizar en reglas dadas por el legislador y, por lo menos en ésta materia, el Código siguió -- con una marcada tendencia individualista.

16. Código Civil para el Distrito Federal, Exposición de Motivos, Colección Porrúa, S.A., 1992, 61a. edición, México págs. 7-9.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A.- D E F I N I C I O N .

El contrato de arrendamiento lo define el artículo 2398 del Código Civil:

"HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS DOS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECIPROCAMENTE, UNA, A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL- DE UNA COSA, Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO". ¹⁷

De la definición anterior, se dan los siguientes elementos:

1.- Es un contrato Bilateral, situación que precisa la definición por las consecuencias jurídicas del contrato, de acuerdo con sus obligaciones recíprocas como en el caso de la rescisión.

2.- Una parte llamada Arrendador, concede el uso o goce temporal de una cosa, por lo que por el contrato, se transmite sólo el uso y disfrute de la propiedad de un bien, pero no el dominio o disposición, los bienes pueden ser muebles o inmuebles en forma temporal.

Sólo se circunscribe al arrendamiento de cosas, nos señala Rojina Villegas (locatio conductio rei del Derecho Romano)- queda excluido la prestación de servicios (locatio conductio operarum), porque en la libertad y dignidad del hombre, es sujeto de contrato de prestación de servicios profesionales, en la

17. Código Civil Para el Distrito Federal, Colección Porrúa, S.A. 1977, 66a. Edición, México, pág. 415.

Legislación Civil ó Contrato de trabajo en la Legislación Laboral. También el Contrato de Obra (locatio conductio operis), regulado como contrato de obra a precio alzado en la Legislación Civil." 18

3.- La otra parte, llamada arrendatario, a cambio, paga por ese uso o goce temporal un precio cierto, denominado renta, y que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa cierta y determinada.

El uso o goce de un bien individualizado, debe estar definido en cuanto a su destino, es decir si se destina a casa habitación, comercio o industria, sin que pueda variarse unilateralmente el destino.

Este contrato de arrendamiento, comenta Floris Margadant, que desde hace 2,000 años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya que era), como quedó antes señalado, Roma contaba con 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento."12.

Este contrato como instrumento jurídico en que se basa la solución de un problema vital de los grandes conformadores urbanos, sin posibilidad de adquirir casa propia, permite el uso de la vivienda para satisfacer necesidades humanas de un lugar para vivir, por tales razones y de acuerdo a los países y los sistemas políticos y económicos, han regulado el arrendamiento con diversos sentidos.

18. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV Contratos, 3a. ED. Editorial Robledo, S.A., México 1968, páp.214
 12. FLORIS MARGADANT. Guillermo, El Derecho Privado Romano, 2a.- Ed. Editorial Esfinge, S.A., México 1965, pág. 320.

Arrendamiento. Para el Profesor Manuel Borja Soriano, es cuando "... el arrendador se obliga a procurar el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario y éste a su vez, contrae la obligación de pagar la renta, o sea, el precio al arrendador.....
..." 19

Para el maestro Ricardo Treviño García, - el arrendamiento es: "... un contrato, en virtud - del cual una parte llamada arrendador y se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa - a otra parte llamada arrendatario, quien a su vez - se obliga a pagar por ése uso o goce un precio cierto y determinado..." * 20

Y en forma personal, diremos que para que exista un arrendamiento debe haber una cosa, para su uso o goce temporal, pagando un precio cierto y determinado, por una parte llamada arrendatario y la otra llamada arrendador, es quien la otorga.

19. BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Edit. Porrúa, México 1984. pág. 115.

20. TREVIÑO GARCIA, Ricardo. "Contratos Civiles - y sus Generalidades". Tomo I. Edit. Font. S.A. Guadajajara, Jal., 1985. Pág. 221.

En México, se tiene un contrato de arrendamiento regu-- do cuidadosamente, otorgando una serie de derechos a los arrendatarios, que les permiten cierta estabilidad en el uso y disfrute de viviendas, casas o departamentos que con la renuncia de ciertos derechos, los , los arrendadores a través de asesoramientos, o por medio de formatos de fácil adquisición manejaron contratos más o menos equilibrados que ante la lentitud y obstaculos en -- los procedimientos judiciales, el arrendatario ganaba tiempo, y con ello el uso y disfrute del bien.

Ante la garantía Constitucional del derecho de toda familia, de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y ante la disposición de la constitución, de que la "ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo, consagradas en el párrafo cuarto del artículo 4o. "21, de-- dicho ordenamiento, el 7 de febrero de 1985, se publica en el -- Diario Oficial de la Federación, que entra en vigor al día siguiente, la Reforma al Capítulo IV " De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación --", como conjunto de normas de orden público e interes social, por tanto irrenunciables, con una serie de derechos para los arrendatarios, como el Derecho del Tanto en caso de venta, pró-- rroga del Contrato por dos años, con un aumento de renta proporcionalmnte indexado al salario mínimo entre otras, en la actuali-- dad en parte con una vigencia relativa y transitoria, y en la -- otra parte con derogación relativa, por virtud de una contrare-- forma resultante de la tendencia liberal del Gobierno Mexicano, y de la Asociación a través del tratado de Libre Comercio, con los Estados Unidos y Canada, por un Decreto de Reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 21 de Julio de 1993.

21. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Ed. -- 100a., Editorial Porrúa, S.A., México 1993, pág. 10.

Este Decreto establece cambios radicales al arrendamiento, probablemente buscando hacer de éste, un buen negocio de extranjeros, y separándose de la protección a los arrendatarios, - sobre todo los de escasos recursos, lo que generó manifestaciones o inconformidades de algunos arrendatarios, dando lugar a un Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, que difiere la aplicación del anterior.

Este último Decreto nos deja una regulación del Contrato de Arrendamiento transitoriamente diversa:

1.- La reforma en 1985, vigente hasta el 18 de octubre de 1998, cuando se trate de inmuebles destinados a la habitación.

2.- La de los arrendados al 19 de septiembre de 1993, - vigente el citado decreto del 31 de julio de 1993, a partir del 19 de octubre siguiente, para inmuebles rústicos y urbanos destinados al comercio e industria arrendados antes del 19 de octubre de 1993.

3.- La de los inmuebles urbanos con construcción nueva terminada con aviso de tal situación posterior a la fecha.

4.- Y la reforma que afecta a bienes inmuebles entrará en vigor el 19 de octubre de 1998.

B.- CLASIFICACION .

El Contrato de Arrendamiento queda clasificado dentro de los siguientes criterios, según anuncia Sánchez Medal" 22, -- como sigue:

PRINCIPAL.- Porque existe y subsiste por si mismo, tiene su propia finalidad jurídica y también económica y no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente.

BILATERAL.- Porque desde que se celebra tiene obligaciones reciprocas de las partes, a cargo de uno de los contratantes.

ONEROSO.- Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes.

El Arrendador soporta una carga; desprendiéndose del uso y goce de la cosa, para transmitirla al arrendatario en forma temporal; pero recibe un provecho ó beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario, por el uso o goce temporal de la cosa.

Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho ó beneficio: la posibilidad, la facultad de usar y gozar temporalmente de una cosa, que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto por el uso o goce de una cosa.

22.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 3a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México 1976, pág. 193.

CONMUTATIVO.- Porque depende que los derechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato"²³.

DURADERO DE TRACTO SUCESIVO.- Porque la obligación del arrendador, es un deber que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato.

FORMAL PRACTICAMENTE EN TODOS LOS CASOS.- Porque a pesar de que las disposición del Decreto de 21 de Julio de 1993, y el de septiembre siguiente, que establece que éste contrato debe ser otorgado por escrito, que abarca sólo a las fincas rústicas, las fincas urbanas destinadas a comercio y las destinadas a habitación no arrendadas o con aviso de terminación de construcción al 19 de octubre de 1993; la disposición de los contratos consensuales (artículo 2406 a contrario sensu), anterior a la reforma de julio de 1993 y siguiente, aun se encuentra vigente para los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación antes de 19 de octubre de 1993, y los arrendamientos sobre bienes muebles, siempre que sea hasta cien pesos anuales; lo que de acuerdo con el Decreto por el que se crea una nueva unidad del sistema monetario de los Estados Unidos Mexicanos"²⁴. había que convertirlos a nuevos pesos, lo que daría diez centavos nuevos, cantidad fuera de toda práctica en arrendamiento.

23. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Ob. Cit. supra nota 16, pág. 215.

24. Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 21 de Julio de 1993, págs. 2, 3.

C.- E S P E C I E S .

Las especies del Contrato de Arrendamiento por la materia, se pueden distinguir en :

ARRENDAMIENTO MERCANTIL.- Cuando recayere sobre bienes muebles, con el propósito de especulación mercantil, según el artículo 75 fracción I del Código de Comercio" ²⁵

El arrendamiento de bienes inmuebles, nunca es mercantil en nuestro derecho, en otras legislaciones si es posible..." ²⁶

ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.- El artículo 2411 del -- Código Civil señala:

"Los arrendamientos de bienes Nacionales, - municipales o de establecimientos publicos- estaran sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de éste Título.

Se regula por la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial , el 9 de enero de 1982 ¹⁹, que tratándose de bienes de dominio público, de la Zona Federal Marítima Terrestre, la la llama Aprovechamientos que se otorgan a través de concesiones permisos autorizaciones (artículo 52 de la Ley General de Bienes Nacionales). Los bienes de dominio privado que no sean adecuados para el servicio de las depend-

²⁵ .LOZANO NORIEGA , Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil - Contratos, Ed. por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1970, pág. 335

²⁶ . Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y Leyes-- Reglamentarias, ED. 27a., Editorial Porrúa, S.A., México 1992,- Págs 436, 439, 443.

cias u Organismos Públicos, podrán entre otros destinos darse - en arrendamiento, donación o comodato en favor de asociaciones- privadas que realicen actividades de interés social, sin fines de lucro (artículo 58 Fracción V de la Ley General de Bienes-- Nacionales).

Los bienes de dominio privado pueden ser objeto de --- contrato de arrendamiento (que regula el Derecho Común), según- se desprende del artículo 71 de la Ley General de Bienes Nacio- nales.

También las Dependencias Federales pueden arrendar --- bienes inmuebles para su servicio, cuando no sea posible o --- conveniente su adquisición (artículo 15 de la Ley General de - Bienes Nacionales), conforme a los lineamientos y formatos que establece el acuerdo relativo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Julio de 1988. " ²⁷ .

La legislación prioritaria en estos contratos y el Cód- igo Civil a lo que no estuvieren dichos ordenamientos. Se es- tablecen requisitos, autorizaciones, lineamientos para el mane- jo y modificación de instalaciones en inmuebles, así como la - limitación sobre el pago de rentas fijadas por periodos, y con- la intervención de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

ARRENDAMIENTO CIVIL.- Por exclusión los que no sean -- mercantiles" 28. A su vez los arrendamientos se distinguen por- su legislación entres especies a saber:

1.- **Arrendamiento de Bienes Muebles.-** Sobre todo tipo- de bienes muebles suceptibles de arrendamiento.

2.- **Arrendamiento de Fincas Rusticas.-** Cuando proceda- de acuerdo con la Legislación Agraria.

3.- **Arrendamiento de Fincas Urbanas.-** Cuando sea para- habitación, Comercio o industria.

27. Idem, Ob. Cit. supra nota 6 , pág. 539.

28. LOZANO NORIEGA, Francisco, Ob. Cit supra nota 25, pág.336.

D.- ELEMENTOS .

Los elementos del contrato de arrendamiento se agrupan en : **Elementos personales; Elementos Reales y Elementos Formales.**

ELEMENTOS PERSONALES.- Los sujetos que intervienen en el Contrato de arrendamiento son: **El arrendador**, por una parte, que da la cosa en arrendamiento, y el arrendatario que paga un precio por la cosa que recibe en arrendamiento.

Ambos contratantes requieren capacidad general para -- contratar (artoculo 1748).

El arrendador debe tener legitimación sobre el bien -- que va a dar en arrendamiento por el propietario del bien, no -- tenerlo dado a otra persona, o bien tener la administración de -- un bien ajeno, con base en los artículos 2401, 2402 y 2446, del Código Civil.

Tiene limitaciones como usufructuario, puede arrendar -- por un período limite al término del usufructo, según el --- artículo 1002 y, en su carácter de deudor Hipotecario, sin consentimiento del arrendador hipotecario, no puede arrendar el -- bien hipotecado, ni pactar anticipo de rentas por un término -- que exceda la hipoteca, si la hipoteca no tiene plazo cierto, -- el arrendamiento y el anticipo en su caso, no podrán ser mayo-- res de un año, si se trata de fincas rústicas, ni por más de -- dos meses si se trata de fincas urbanas, según el artículo 2419 del Código Civil.

Asímismo, los administradores de bienes ajenos, como-- apoderados generales, requieren de cláusula especial para dar-- en arrendamiento bienes de sus representados cuando el contrato

es por más de seis años, o con anticipo de rentas por más de tres años, ya que tales actos, para Sánchez Medal, constituyen actos de administración extraordinaria, y hasta un acto de dominio, razón por la cual se inscriben en el Registro Público de la propiedad (artículo 3042 fracción III del Código Civil).

Lo mismo tratándose del Albacea que necesita del consentimiento de los herederos o legatarios para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año, los bienes de la herencia (artículo 1721 del Código Civil)

También los padres o tutores, necesitan de autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo mayor de cinco años, o para recibir anticipos de rentas, por más de dos años (artículos 436, 573 y 574 del Código Civil).

También los depositarios Judiciales de fincas urbanas embargadas, pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro (artículo 553 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). " 29.

El arrendatario tiene dos excepciones para tomar los bienes en arrendamiento:

Carece de legitimación para tomar en arrendamiento, o tiene incapacidad esencial de derecho, según sus calidades de magistrados, jueces y empleados públicos, respecto de los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (artículo 2404 del Código Civil); y a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados, en relación de

29. SANCHEZ MEDAL, Ramón Ob. Cit. supra nota 22 págs 200,201.

arrendamientos de bienes que administren con tales calidades -- (artículo 2405 del Código Civil), también los tutores de los - bienes del incapacitado (artículo 569 del Mismo Cód Civil),

El arrendador y el arrendatario satisfacen necesidades recíprocas, uno económico y el otro el uso y disfrute de un -- bien ajeno, que tratándose de bienes inmuebles destinados para- habitación, coadyuva de alguna u otra manera a resolver, aunque sea en parte, el problema de la vivienda, en tal virtud las par tes con su contrato contribuyen al bien común de la colectivi-- dad.

ELEMENTOS REALES.- Son tres: La Cosa, El Precio y El-- tiempo.

La Cosa.- Pueden ser bienes corpóreos o incorpóreos -- como los derechos, cualquier tipo de bien, sea mueble o inmue- ble, con tal que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíba expresamente, o que sean derechos estricta-- mente personales (artículo 2400 Código Civil). Asimismo, es -- posible el arrendamiento sobre géneros (artículo 2475), pero en tal circunstancia es necesario que se trate de bienes fúngibles para ser restituidos de la misma especie.

El Precio.- Es el valor pecunario de una cosa o alqui- ler en el contrato de arrendamiento"³⁰, tratándose de este con- trato, el Código Civil, lo señala también como renta en su -- artículo 2399.

30. DE PINA Rafael, Diccionario de Derecho, Ed. 6a., Editorial Porrúa, S.A. México 1977, pág. 310.

La renta para De pina, es el - beneficio que en un de terminado periodo de tiempo (semana, mes, año, etc.) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o de una cantidad de dinero. " ³¹ en el arrendamiento será solamente una cosa.

Por lo que el precio es el valor del uso y disfrute - del bien arrendar, y la renta es el beneficio que produce la - cosa arrendada.

El precio debe ser cierto para que las prestaciones - del arrendamiento sean reciprocas.

La renta o precio del arrendamiento, establece el - artículo 2399, puede consistir en una suma de dinero o bien en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y - determinada: como lo señala Sánchez Medal, en cantidad y calidad." ³²

Por lo que a la renta en especie, puede ser determina ble con tal que pueda precisarse en cantidad y calidad, para - el momento del primer pago.

La renta es la contraprestación, por el uso y disfru- de un bien.

EL TIEMPO.- Es la duración pactada del uso o goce de- una cosa, a través de una sucesión de actos para la ejecución- del contrato.

El tiempo es un elemento esencial del contrato, como se menciona en la definición legal antes citada.

31. DE PINA Rafael, Ob. Cit. supra nota 22, pág. 332.

32. SANCHEZ MEDAL RAMON, Ob., Cit. supra nota , pág. 201.

A diferencia del Derecho Romano, señala Sánchez Medal; "que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho Moderno los rechaza, por estimar que valdría más identificarlos con una venta, puesto que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y además desvalorizaría la propiedad inmobiliaria..."³³ e iría contra la naturaleza del arrendamiento.

El arrendatario tiene un límite máximo de tiempo de diez años para fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las destinadas al comercio y la industria, según el artículo 2398 segundo párrafo del Código Civil.

ELEMENTOS FORMALES.- Los arrendamientos sobre muebles o inmuebles aun siguen vigentes en forma transitoria hasta el 19 de Octubre de 1998. La reforma del artículo 2406 del Código Civil, en vigencia parcial, como quedo reformado proyecta que para el año de 1998, en teoría todos los contratos de arrendamiento deberan ser por escrito, cuya falta será imputable al arrendador.

Resulta acertada la reforma de que todos los contratos de arrendamiento del Distrito Federal, sean por escrito, si consideramos que de 1928 a la fecha, se ha reducido notablemente el analfabetismo, y un documento escrito de mayor seguridad jurídica, y reduce los problemas probatorios en los Tribunales.

33 .SANCHEZ MEDAL Ramón, Ob, Cit. supra nota 22, pág. 202.

E.- EFECTOS DEL CONTRATO.

Aquí hay que diferenciar entre los efectos para el -- arrendador y los del arrendatario, pues en virtud de que éste es un contrato bilateral, se producen consecuencias jurídicas -- como son los derechos y obligaciones para ambas partes, y que -- en el siguiente punto haré referencia del mismo.

F.- OBLIGACIONES DE LOS CONTRA --- TANTES .

Efectos que se producen en la esfera Jurídica del arrendador.

a).- Debe dar el uso y goce de la cosa arrendada. Esta es una obligación de tracto sucesivo, es decir durante toda la vigencia del contrato, el arrendador está obligado a dar el uso y goce del bien arrendado (artículo 2398, primer párrafo -- del Código Civil).

b).- Entregar la cosa arrendada con todas sus perte-- nencias y en estado de servir para el uso convenido (en el supuesto que no se hubiera expresado claramente, cuál iba a ser su destino, se entenderá aquél que por su naturaleza se entienda destinada (artículo 2412 Fracción I del Código Civil). Por Decreto de 21 de julio de 1993, la fracción I del artículo --- 2412 fué reformada para quedar de la siguiente forma:

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

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

En realidad, a este artículo sólo se le anexo la última parte, que, en este caso hemos subrayado, pretendiendo con ello, que aquellos inmuebles que se den en arrendamiento ofrezcan condiciones de seguridad e higiene a los inquilinos, tomando en consideración el mal estado de muchos inmuebles, en especial aquellos de renta congelada, los cuales los arrendadores dejaron de dar mantenimiento debido a que les resulta caro invertir en dichos inmuebles que en cobrar la renta misma.

El tiempo para entregar la cosa arrendada será el convenido, sino hubiere, entonces a la fecha en que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. (artículo 2413).

Los gastos de entrega del bien corren a cargo del deudor , salvo convenio en contrario.

c).- Conservar la cosa arrendada, es decir, no variar su forma y hacer las reparaciones necesarias para mantenerla en el mismo estado. (artículo 2412, Fracción II,).

El arrendador tendrá que hacer las reparaciones de importancia, es decir, aquellas necesarias para mantener la cosa en estado de servir, así como aquellos deterioros que pongan en peligro el bien (reparaciones urgentes).

Las reparaciones de poca importancia, desgaste causado por el uso, las realizará el arrendatario, dándole aviso al arrendador. (artículo 2415 y 244 del Código Civil).

En el supuesto de que el arrendador no cumpla, se puede pedir, vía judicial, la resolución del contrato o cumplimiento forzoso además de que el juzgador decidirá acerca del pago de daños y perjuicios causados por el retardo en el cumplimiento de su obligación.

El arrendatario, que por causas de reparación, pierda el uso total o parcial de la cosa (artículo 2445), tendrá derecho:

1).- No pagar el precio (excepción de contrato no cumplido en casos de pérdida total del uso del bien.

2).- Pedir la reducción del precio por pérdida parcial del uso; o

3).- La rescisión del contrato si la pérdida del uso (parcial o total) dura más de 2 meses.

d).- No estorbar o impedir el uso de la cosa arrendada, a menos que sea por causas de reparaciones urgentes e indispensables (artículo 2412, Fracción III, 2414).

e).- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante el tiempo que dure el contrato. Dicha garantía no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada pero que impidan su uso o goce. El arrendador sólo responde por vías de derecho (por ejemplo, amenaza de derechos por parte de terceros, como podría ser el caso de un copropietario). (artículo 2412 Fracción Iv y 2418 del Código Civil.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o proponga hacer en la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños y perjuicios que por su omisión se causen. (este supuesto no implica que el propio arrendatario no puede ejercer las acciones para defenderse en calidad de poseedor de la cosa). (artículo 2419).

Si el arrendador es vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios en ambos casos. (art. 2420).

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se tomará como caso fortuito y no se pagará la renta mientras dure el impedimento; si durara más de dos meses, el arrendatario podría pedir la rescisión; en el caso de que se demostrara la mala fé del arrendador, responderá por los daños y perjuicios que se hubieren causado. (arts. 2431 y ---- 2434).

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el uso de la cosa al arrendatario, no se causará el pago de la renta mientras dure el impedimento, si durara más de dos meses, se podría pedir la rescisión del contrato. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, se podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a menos que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento se prolongare por más de dos meses. (arts. 2431 y --- 2432).

f).- Responder por daños y perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento de la cosa. El arrendador responde de vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aunque él no los hubiera conocido o hubiera sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que él mismo tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos. (arts. 2412 fracción V y 2421).

Hay otros dos efectos que son eventuales:

g).- El arrendador debe pagar las mejoras hechas - por el arrendatario a la cosa arrendada si así convino. --- (art. 2423 fracción I).

h).- Derecho de preferencia por el tanto. (art. --- 2447). Por Decreto publicado el 21 de julio de 1993, se reformó el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia - federal, quedando de la siguiente forma:

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha - hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente - en el pago de la renta, a que, en igualdad de - condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de éste Código.

(Dicho artículo también fué reformado, pero su --- estudio se reserva para tratarse en el capítulo respecti --- vo).

El artículo en comento se encontraba redactado --- de la siguiente forma:

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario - ha hecho mejoras de importancia en la finca --- arrendada, tiene éste derecho si está al co --- rriente en el pago de la renta, a que, en --- igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la fin

ca. También gozará del derecho del tanto si—
el propietario quiere vender la finca arrenda—
da, aplicándose en lo conducente lo dispuesto—
en los artículos 2304 y 2305.

De la comparación de ambos artículos, se deriva que—
en las últimas reformas se elimina el derecho del arrendatario
para ser preferido respecto a otro interesado, en el nuevo ---
arrendamiento de la finca, contemplándose con las nuevas re--
formas únicamente el derecho de preferencia para adquirir el -
inmueble en casos de venta.

E F E C T O S Q U E S E P R O D U C E N E N L A -- E S F E R A J U R I D I C A D E L A R R E N D A T A --- R I O .

a).- Pagar el precio.- Se debe pagar la renta en la-
forma y tiempo convenidos. El arrendatario está obligado a pa
gar la renta desde el día que reciba la cosa, salvo pacto en -
contrario. La renta será pagada en el lugar convenido y a faj
ta de éste, en la casa del arrendatario. (arts. 2425 fracción
I, 2426 y 2427).

En el caso de fincas urbanas destinadas a habitación
la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de--
convenio, por meses vencidos. (art. 2448-E).

El arrendatario gozará del derecho a la reducción de
la renta o a no pagarla, cuando se le impida el uso de la cosa
arrendada en los siguientes casos:

a.1).- Por caso fortuito o fuerza mayor. (arts. 2431

y 2434).

a.2).- Evicción parcial o total del predio. (art. — 2434).

a.3).- Por reparaciones. (art. 2445).

b).- El arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que sufra la cosa por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o sub-arrendatarios; en virtud de — que tiene la obligación de conservar la cosa, éste debe hacer — las reparaciones de poca importancia. (arts. 2425 fracción II y 2444).

Tampoco puede variar la forma de la cosa arrendada, — sin consentimiento expreso del arrendador; si lo hace, debe al- devolver la cosa, restablecerla al estado en el que la recibió, y pagar daños y perjuicios. (art. 2441).

Si el arrendatario recibió la cosa con expresa des-— cripción de buen estado o de las partes de que se acompañan, de be devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió. La ley presupone que el arrendatario que admitió la cosa arren- dada sin tal descripción, la recibió en buen estado, salvo prue ba en contrario. (arts.2442 y 2443).

c).- A usar la cosa sólo para el uso convenido o con- forme su naturaleza y destino de la misma. (art. 2425, fracción III).

d).- Restituir la cosa al término del contrato. (art. 2429).

e).- Informar al arrendador de la necesidad de hacer reparaciones al inmueble arrendado; si no lo hace, el arrendatario responde de los daños y perjuicios que su omisión cause. -- (art. 2415).

**G.- TERMINACION DE LOS CONTRATOS --
DE ARRENDAMIENTO .**

El contrato puede terminar!

1).- Cumplimiento del término.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley. (art.2483 fracción I). El vencimiento del plazo es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. (art.2398).

Quando las partes no han señalado plazos de duración del arrendamiento o el mismo se ha vuelto de duración indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de las partes puede darlo por concluído mediante previo aviso dado a la otra parte, de manera indubitable y con dos meses de anticipación si el predio fuere urbano y un año si fuera rústico. (art.2478). Por reforma a dicho artículo mediante Decreto de 21 de julio de 1993, el mismo quedó redactado de la siguiente forma:

Art. 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito, dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

La redacción de dicho artículo, era de la siguiente forma:

Art.2478. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente de terminado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

La intención del legislador con dicha reforma, fué reducir el término del aviso a 15 días para predio urbano, y se especifica claramente, que los avisos para dar por concluido un contrato de arrendamiento, deben ser dados por escrito.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento cuando el contrato se prorroga; la prórroga convencional resulta de un pacto expreso entre las partes que acuerdan alargar el plazo de vigencia del contrato. La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada tácita reconducción, cuando después de vencido el plazo de arrendamiento, el inquilino continúa en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarlo por tiempo indefinido, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato a la otra parte, conforme a los términos y condiciones establecidas en las nuevas reformas anteriormente explicadas.

En relación a la terminación del contrato por haberse dado el vencimiento del plazo fijado en el contrato, las últi-

mas reformas decretadas el día 21 de julio de 1993, incluyen -
 varias modificaciones a los artículos relativos a dicho tema en
 concreto y del cual hacemos el análisis comparativo de dichas -
 reformas:

Art. 2484. (Reforma publicada el 21 de julio de 1993). Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos — 2478 y 2479.

Antes de la reforma en cuestión, el artículo mencionado se encontraba redactado de la siguiente manera:

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

En la nueva disposición, se elimina el párrafo que - habla de desahucio, toda vez que en la nueva regulación ya no se contempla el juicio especial de desahucio.

Art. 2485. (Se deroga). Mediante decreto de 21 de julio de 1993.

Antes de su derogación, dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 2485. Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siem -

pre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ése contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se tratan han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de las obligaciones de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Al quedar derogado el artículo anterior, se eliminó la posibilidad del arrendatario de solicitar en vía judicial, la prórroga del contrato de arrendamiento, aún y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, dejando al arbitrio del arrendador, la posibilidad de prorrogar el contrato de arrendamiento y de incrementar el valor de la renta al porcentaje que éste decida aumentarla, sin que el arrendatario pueda alegar un incremento excesivo, pues ésta cuestión queda fuera de ser una norma de orden público e interés social.

La prórroga legal del contrato que existía en los dos siguientes casos, será del todo eliminada:

a).- La prórroga en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos a régimen común de todo arrendamiento, el arrendatario tenía derecho a solicitar se le prorrogara por un año o más, la duración de dicho contrato. (art. 2485). Dicha prórroga estaba sujeta a que el arrendatario la solicitara ex-

presamente, si deceaba hacer uso de ella; asimismo, debía solicitarla antes y no después de que feneciera el plazo del arrendamiento, debiendo estar el inquilino al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitar dicha prórroga.

b).- Los contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de contratos de arrendamiento de 24 de diciembre de 1948, y que, por dicho decreto quedaron prorrogadas por tiempo indefinido y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas; se van a ir descongelando paulatinamente al abrogarse, el 24 - de diciembre de 1992, el decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló las rentas en 1948. (mismo que se estudiará posteriormente).

Art. 2486. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Dicho artículo, por reformas decretas el 21 de julio de 1993, quedó derogado, a efecto de eliminar toda posibilidad de entenderse prorrogado automáticamente, el contrato de arrendamiento.

Art. 2487. En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar -

la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Con las reformas del 21 de julio de 1993, dicho artículo quedó redactado de la siguiente manera:

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

Con dicha reforma, se adapta el presente artículo 2478 reformado al volverse contrato indeterminado.

Art. 2488. Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrenda-

miento, salvo convenio en contrario.

Dicho artículo, por Decreto de 21 de julio de 1993, - quedó derogado, toda vez que se incluye dicha disposición en - la nueva regulación contenida en el artículo 2487, quedando de - sobra éste artículo 2488.

2).- Por estar satisfecho el objeto para el que la - cosa fué arrendada. (art. 2483 fracción I).

3).- Por nulidad. (art. 2483 fracción III).

4).- Por convenio expreso celebrado entre las partes.

5).- Por rescisión.- El artículo 2489 establece las- siguientes causas de rescisión del contrato de arrendamiento:- a).- Por falta de pago puntual de las rentas (plazo convenido- o lo que proceda conforme a la ley si mo fué fijado; b).- Por- no usarse la cosa de acuerdo al fin convenido o conforme a su- naturaleza y destino de la misma y c).- Por sub-arrendar la co sa sin permiso del arrendador.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Fe- deración el día 21 de julio de 1993, el artículo en comento, - fué modificado en su fracción I, se dejaron de la misma manera las fracciones II y III, y se añaden las fracciones IV y V, - quedando dicho artículo de la siguiente manera:

Art. 2489. El arrendador puede exigir la - rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los tér minos previstos en la fracción I del artícu

lo 2425;

II y III. ...

IV. Por daños graves a la cosa arrendada -
imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada -
sin contar con el consentimiento expreso --
del arrendador, en los términos del artículo
2441.

Respecto a la primera fracción, sólo se remite al --
artículo 2425, mismo que establece que se debe pagar la renta
en la forma y tiempo convenidos; anteriormente dicho artículo--
se refería al 2452 y 2454, el primero fué derogado y se refe--
ría a que la renta debía pagarse en los plazos convenidos, y a
falta de convenio, por meses vencidos, si la renta era de se--
senta a cien pesos, y por semanas vencidas, cuando la renta no
llegaba a sesenta pesos. Derogar dicho artículo fué un buen -
criterio del legislador, pues elimina enumerar casos innecesarios y, en la nueva regulación, contempla una generalidad. Por otro lado, el artículo 2454 sigue vigente pero no se aplica al artículo en comento.

Respecto a las dos nuevas fracciones creadas, esta--
blece los daños graves causados a la cosa y la variación de la
forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador, -
pues anteriormente sólo establecía una fracción general relati
va a la rescisión, resultado de no usar la cosa de la manera -
convenida o conforme a su naturaleza y destino resultando in--
completa la misma.

Por otro lado, el artículo 2490 fué modificado por -

las reformas del 21 de julio de 1993, quedando de la siguiente manera:

Art. 2490. El arrendatario puede exigir la -- rescisión del contrato;

I.- Por contravenir el arrendador la obliga--- ción a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de éste ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa-- arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2495; y

III. Por la existencia de defectos o vicios --- ocultos de la cosa, anteriores al arrendamien-- to y desconocidos por el arrendatario.

Anteriormente, dicho artículo se encontraba redacta-- do de la manera siguiente:

Art. 2490. En los casos del artículo 2445, el-- arrendatario podrá rescindir el contrato cuan-- do la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de - dos meses.

Antiguamente, sólo se contemplaba un supuesto - en el que el arrendatario podía pedir la rescisión del - contrato , y era el caso en que por causa de reparaciones se perdiera el uso parcial o total de la cosa. Con las - nuevas reformas, además de la ya mencionada causal de reg ción, se establecen otras más, entre las que se encuen-

tran: a).- La falta de conservación de la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo todas las reparaciones necesarias el arrendador; b).- Si por caso fortuito, fuerza mayor o evicción del predio se impide el uso total o parcial de la cosa arrendada y c).- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario; ha sido una buena determinación del legislador, enumerar todos, y cada uno de los supuestos en los que opera la rescisión, en lugar de dejar por entendidos los casos en los que opera la misma.

Por otro lado, el legislador decidió derogar el artículo 2491, mismo que se encontraba redactado de la siguiente forma:

Art . 2491. Si el arrendatario no hiciere -- uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

El legislador dió por entendido que el arrendatario debía seguir pagando la renta al arrendador, una vez hechas -- por éste, las reparaciones que le impedían usar total o parcialmente la cosa.

Por último, el artículo 2494 también resultó derogado por las reformas del 21 de julio de 1993; antes de su derogación, dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 2494. En el caso del artículo anterior

Se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487.

En éste caso, dicho artículo estaba haciendo referencia al supuesto de que el arrendador fuera usufructuario y no hubiera manifestado dicha calidad al momento de celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble y en un momento dado se consolidará la propiedad con el usufructo exigiéndole al propietario la desocupación de la finca, en tal supuesto, el arrendatario tendría derecho a demandar el pago de daños y perjuicios, además, una vez terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, de la renovación del contrato por otro año más, si el predio era rústico, pero dicho artículo (2486) fue derogado con las nuevas reformas y el 2487 resultó modificado, mismo que hacía referencia a la continuación del contrato por tiempo indeterminado en el caso de que el predio fuere rústico.

4).- Por confusión.

5).- Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de forma total; por caso fortuito o fuerza mayor.

6).- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. (art. 2496).

7).- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

H.- EL ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL DESDE SU TEXTO ORIGINAL AL VIGENTE .

La Carta Magna, es la base en la que se sustenta -- nuestra legislación y es asimismo, el punto de partida de -- nuestras leyes civiles, resulta necesario remitirnos e ini--ciar con el fundamento constitucional que da origen precisa--mente a la normatividad de la vivienda, siendo éste el artícu--lo 4º , párrafo quinto que establece:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar - de vivienda digna y decorosa. La ley es--tablecerá los instrumentos y apoyos nece--sarios a fin de alcanzar tal objetivo".³⁴

Tal y como se desprende de la cita, y al igual que--en toda nuestra Constitución, existe la valiosísima aprecia--ción del pueblo mexicano y de sus legisladores de dar normati--vidad a tal, llamémosle necesidad humana, pues nuestra Consti--tución desde un punto de vista personal, resulta casi perfec--ta, ya que es difícil que exista algún acto que la misma no -prevea.

Pues bien, la intención del legislador de dotar de--vivienda a la familia mexicana, tiene también el deceso de -- que ésta sea decorosa. A lo largo de nuestra historia, ésta--disposición ha sido estandarte de gran número de políticos -- que intentan con ello sólo reunir adeptos para alcanzar sus - fines políticos; pero que entendido con la mejor de las inten--ciones y con la finalidad con que fué creado, es una obra --- magna que todos los mexicanos deearían alcanzar.

34. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Trillas, Décima Segunda Edición., pág. 14. Agosto 1996.

Por tanto, la misma Constitución, en el artículo - y párrafo que se alude, señala que deberá crearse una ley -- que contemple o establezca los instrumentos y apoyos necesari-- os, a fin de alcanzar tal objetivo; es obvio que a lo largo de la historia se ha dado cumplimiento a tal disposición, pe-- ro también resulta obvio, que se ha dado cumplimiento en for-- ma desatinada en varias ocasiones a ésta disposición; en mu-- chas de ellas debido a los cambios y crecimiento de la pobla-- ción, pero también en muchas otras, por alcanzar, como ya se-- ha citado, fines políticos dentro de nuestro país, así como - también en tratar de dar cumplimiento a dicha disposición, -- basándose en legislaciones de otros países, que si bien tiene problemas similares, nunca serán los mismos; no sólo por la - idiosincracia de sus pueblos y gobernantes, sino también por-- el desarrollo de sus culturas.

El Artículo Cuarto de la Constitución, como ante--- riormente he mencionado, consagra un derecho que sirve de -- preámbulo a este trabajo, al establecer, en el párrafo cuarto que: "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda, dig-- na y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos-- necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Este párrafo cuarto de nuestra Constitución Políti-- ca, fué creado al Artículo 4o. Constitucional por el Artículo Unico del Decreto de 19 de enero de 1983, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero del mismo año.

El maestro Ignacio Burgoa Orihuela, considera res-- peto del artículo 4o. Constitucional que: "el derecho subje-- tivo que proclama tal declaración está subordinada, en cuanto a su goce y ejercicio, a las condiciones económicas que per-- miten su efectiva práctica, ya que sin ellos tal derecho se-- antoja onírico o quimérico. A Mayor abundamiento, la obliga-- ción correlativa a tal derecho estará a cargo del Estado o -- de las entidades paraestatales que la legislación ordinaria -

determine, por lo que la declaración constitucional que comentamos no deja de ser un mero sano propósito para mejorar los niveles de vida de las grandes mayorías que integran la población mexicana".³⁵

El Artículo Cuarto Constitucional desde su texto -- original de 1917 al Vigenta ha tenido las siguientes reformas que ha continuación me permito transcribir:

CONSTITUCION DE 1917.

Artículo 4o.- A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero o por resolución gubernativa, -- dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La Ley determina en cada Estado cuáles son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo, y las autoridades -- que han de expedirlo.

R E F O R M A S :

31-XII-1974/ Artículo 4o.El varón y la mujer ante -- la ley, Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

³⁵. BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las garantías Individuales. 2oa. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1986, pág. 277.

.....

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La Ley determinará los apoyos a la protección de los menores, a cargo de las instituciones públicas.

3-III-1983 Artículo 4o.- Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La Ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

7-II- 1983/ Artículo 4o. Constitucional.

.....
.....

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

.....

28-I-1992/ Artículo 4o. La Nación mexicana tiene una composición pluricultural sustentada originalmente en sus pueblos indígenas. La ley protegerá y promoverá el desarrollo de sus lenguas, culturas, usos, costumbres, recursos y formas específicas de organización social, y garantizará a sus integrantes el efectivo acceso a la jurisdicción del Estado. En los juicios y procedimientos agrarios en que aquellos sean parte, se tomarán en cuenta sus prácticas y costumbres que establezca la ley.

.....
.....
.....
.....

T E X T O V I G E N T E:

ARTICULO 4o. CONSTITUCIONAL.- La Nación mexicana tiene una -- composición pluricultural sustentada originalmente en sus --- pueblos indígenas. La ley protegerá y promoverá el desarrollo de sus lenguas, culturas, usos, costumbres, recursos y formas específicas de organización social y garantizará a sus inte-- grantes el efectivo acceso a la jurisdicción del Estado. En-- los juicios y procedimientos agrarios en que aquellos sean -- parte, se tomarán en cuenta sus prácticas y costumbres jurídi-- cas en los términos que establezca la ley.

El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá-- la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, respon-- sable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus - hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La -- ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los ser-- vicios de salud y establecerá la concurrencia de la Fede---- ración y las entidades federativas en materia de salubridad - general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del ---- artículo 73 de esta Constitución.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y -- decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos nece-- sarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a-- la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y men-- tal. La Ley determinará a la protección de los menores a car-- go de las instituciones públicas.

CAPITULO III

CRITICAS.

A.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION SE HA MANEJADO COMO INSTRUMENTO POLITICO, PUES EL -- DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985, PREVIO A LOS SISMOS DE-- SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, SE TRATO DE DAR MAYOR PROTEC--- CION POSIBLE AL INQUILINO A LA CATEGORIA DE ORDEN PUBLICO Y INTERES SOCIAL, PARA HACERLO DE ACORDE A LA REFORMA DEL ARTICULO CUARTO CONSTITUCIONAL.

Las reformas en materia de arrendamiento para casa-habitación, se han pretendido adecuar siempre a las exigen--- cias de una ciudad como la nuestra, que a diario se renueva.

Es cierto que las normas jurídicas por sí mismas no cambian la realidad, pero constituyen instrumentos importan--- tes, que contribuyen al progreso social.

De lo anterior se resume que siendo la vivienda un - elemento condicionante para el desarrollo de la familia, la - inclusión del derecho de la familia mexicana al disfrute de - una vivienda digna y decorosa, en el artículo 4o. constitucio--- nal, pretendió hacer conciencia en el ciudadano, jefe de fa--- milia, en el funcionario público o privado, en el hombre de - negocios, sobre la necesidad de que la familia mexicana cuen--- te con habitación digna, evitando en forma gradual, los asen--- tamientos humanos irregulares, la convivencia en tugurios o - en habitaciones improvisadas, pues la evolución a la que ha - llegado la población mexicana ya no puede permitir ése dete--- rioro social ni debe prolongarse por más tiempo el cúmulo de - problemas que representa su solución.

El decreto de 7 de febrero de 1985, contiene reformas que tratan de darle igualdad a las partes contratantes en materia de arrendamiento. Sin embargo parece que las reformas y adiciones ha gravarón el déficit de vivienda que priva en la ciudad de México, pués ahora las personas que tenían inmuebles susceptibles de arrendar, prefirieron tenerlos desocupados para venderlos como condominios especulando con los inmuebles.

Esto obedeció seguramente al riesgo que hoy en día se corre al dar en dar en arrendamiento una vivienda, riesgo que se refiere al juicio que se tiene que seguir en contra del arrendatario para lograr la desocupación de la localidad arrendada.

Aparte de los fenómenos especulativos, la elevación del precio de la tierra urbana, que normalmente está por encima del alza de precios y al escaso poder adquisitivo de los salarios mínimos, debemos apuntar como el más importante el problema habitacional, el crecimiento demográfico registrado en el Distrito Federal.

El problema se agravó llegando a lo catastrófico al sufrir nuestra ciudad y otros estados los efectos de los terremotos del 19 y 20 de septiembre de 1985. En la Ciudad de México, además de las irreparables pérdidas de vidas humanas, muchas edificaciones quedarón destruidas. El impacto social fué de gran proporción ya que miles de familias sufrieron daños en sus viviendas.

Para enfrentar las consecuencias originadas por los sismos de septiembre de 1985, el C. Presidente de la República instaló el 9 de octubre de ese mismo año la Comisión Nacional de Reconstrucción y definió la integración de seis comités que de manera particular se avocaron a cada uno de los ámbitos de la reconstrucción.

Para atender las necesidades de vivienda de la población el Ejecutivo Federal dió a conocer semanas después de los sismos un decreto expropiatorio, y que debido a dicha expropiación los diversos organismos gubernamentales, estuvieron en posibilidad de construir viviendas decorosas favoreciendo a las familias afectadas y que en su mayoría eran inquilinos que ocupaban en el centro de la Ciudad departamentos de rentas congeladas.

Este decreto expropiatorio consideró que independientemente de haber beneficiado a los inquilinos, se convirtió en un instrumento político, aunque derivado de un fenómeno natural imprevisto e incontrolable que hizo que en minutos se perdieran muchas vidas y se destruyeran viviendas, edificios e instituciones públicas y privadas de servicios a la comunidad.

Los efectos económicos de las reformas y adiciones del Decreto de 7 de Febrero de 1985, en materia de arrendamiento parece en la actualidad ya son incontrolables, no obstante que en el artículo 2448-D del Código Civil, se regulaba de una manera especial los incrementos a las rentas.

El efecto inflacionario, se vió incrementado por otros factores: el arrendamiento estaba disminuyendo, la producción de vivienda para alquiler ya casi no se dá en la zona metropolitana de la Ciudad de México, por existir alternativas de inversión con mayor rentabilidad; la escases de vivienda del alquiler provoca procesos inflacionarios; la oferta de vivienda existente, estaba por encima de los salarios mínimos por lo que las gentes de menos ingresos deben destinar un porcentaje mayor de sus ingresos al pago del arrendamiento; los -

grávanenes fiscales que deben soportar los propietarios de -- los inmuebles provocaron que se retiraran de la práctica del arrendamiento.

En efecto resulta que la escasez de habitación para casa-habitación provoco un alza indiscriminada en las rentas. Las quejas presentadas ante la Procuraduría Federal del Consumidor por su parte a diario se multiplicaban, para que finalmente tener que dirimir la controversia ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Simultáneamente las inversiones se elejaban, porque construir para rentar había dejado de ser tradicional, puesto que el dinero les produce más a los inversionistas a plazo o en alguna otra de las múltiples formas que la Banca tiene para atraer capitales.

Con el decreto de 7 de febrero de 1985, se trato -- de dar mayor protección posible al inquilino a la categoría-- de Orden e ineterés Social, para hacerlo acorde a la Reforma del Artículo Cuarto Constitucional, consagra un derecho, al establecer, en el párrafo cuarto que: "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de al canzar tal objetivo". El artículo transcrito, deja entrever, el problema social que entraña la carencia de viviendas en nuestro país, a grado tal que finalmente quedó plasmado como un -- un derecho de los mexicanos, el derecho de disfrutar de vivienda digna y decorosa. Esto tiene su razón de ser, toda vez-- que la vivienda ha constituido en si misma una necesidad básica, cuya satisfacción viene a conficionar a la alimentación la salud, la educación y además de ser un factor integrador -- de la familia y por lo que se toma como un elemento clave en el desarrollo social.

En concreto, en el Distrito Federal, es bien sabido que el problema fundamental de vivienda, deriva de que un número muy elevado de las mismas, poseen graves características de deterioro e insalubridad, en la mayoría de los casos bastante dramáticas, así como la falta de servicios urbanos elementales, esencialmente en las zonas periféricas y ciudades perdidas dentro del área urbana del Distrito.

Desde tiempo atrás, se ha sufrido un retraso en la construcción de viviendas tanto para arrendamiento, como para venta, pero asentuándose más para arrendamiento, teniéndose como principales causas las siguientes:

1.- Ha aumentado la carga impositiva sobre los arrendadores, en tanto que para otro tipo de inversionistas se ha aligerado, como es el caso de quienes lo hacen en valores ó depósitos bancarios.

2.- Los costos materiales y elementos de construcción, se han elevado desproporcionadamente, con sus inevitables repercusiones en los de la construcción misma.

3.- Resultan más atractivas otras formas de inversión como las que ya se mencionaron.

Se ha calculado que el grave conflicto por el que vienen atravesando los inquilinos del Distrito Federal, son miles de Familias Mexicanas.

Por lo que se transforma el contrato de habitación de Derecho Privado a Derecho Público o interés social, toda vez que dentro de la jerarquía de los ordenamientos legales, es de superior interés general, el de armonizar por parte del Estado y poner encima de los derechos individuales y privados

los del orden público e interés social, para garantizar el derecho de los Ciudadanos vistos en conjunto como un ente social.

Con éstas reformas se convierte y se faculta a la Procuraduría Federal del Consumidor, en representante del inquilino, vigilante y tutelador de sus derechos, lo que abre una instancia administrativa más, para la conciliación de los propietarios e inquilinos.

Por lo que con las presentes reformas, dan pauta para realizar reformas y adiciones a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con atención especializada en ésta materia, creando los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, con el mismo rango de los Juzgados Civiles y Familiares, de Juzgados de Primera Instancia, representando una gran ventaja y avance dentro de nuestro Derecho Moderno.

Diversas son las reformas y adiciones, tanto al Código Civil, como a la Ley del Notariado del Distrito Federal, que obligan al propietario del bien inmueble arrendado para habitación a seguir un procedimiento fehaciente que garantiza el ejercicio del Derecho de Preferencia o del tanto del inquilino, para adquirir prioritariamente ante cualquier tercero, lo que evitará como se venía haciendo en la práctica, el desalojo masivo de inquilinos, para que, una vez vacíos los inmuebles, los propietarios realizarán algunas obras de acondicionamiento y vendieran al mejor postor, a precios exagerados, toda vez que cualquier operación de compraventa en la que no se siga ése procedimiento, se verá afectada de Nulidad de Pleno Derecho y no como en la ley anterior, de que sólo el propietario estaba obligado al pago de daños y perjuicios.

Existiendo la obligación del Notario de cerciorarse antes de expedir una Escritura de compra-venta de un bien arrendado, de que el propietario cumplió con el procedimiento del Derecho de Preferencia del inquilino y para reafirmar la vigencia de éstos ordenamientos en caso de incumplimiento del Notario, se le sanciona con un año de suspensión del ejercicio de sus funciones.

B. CRITICAS AL DECRETO DE 7 DE FEBRERO DE 1985.

Por medio de éste Decreto, se crean los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, contemplándose tanto su organización como su funcionamiento.

La Legislación en materia de arrendamiento es de especial interés para muchas legislaciones, de donde un estudio profundo para dictarse las medidas acertada que regulen todos sus aspectos, es sumamente delicado, dada la naturaleza e importancia de ésta materia.

Sin lugar a dudas ha sido un acierto en nuestra Legislación separar las ramas del Derecho, especializando los Juzgados que conforman nuestro Tribunal al conocimiento de cada una de ellas. Esta especialización ya la habíamos experimentado con la creación de los Juzgados de lo Familiar, de cuya materia conocían los enmarcados por el Título especial de la Ley Procesal y por la Ley Orgánica que los regula. Asimismo, en el año de 1987, se crearon los Juzgados de lo Concursal, ya que la competencia de la materia atribuye a cada Tribunal distintas ramas del Derecho sustantivo: Civil, Mercantil, Penal, etc., y también determinadas materias del propio Derecho Civil. Por ejemplo, las cuestiones que afectan a menores incapacitados y los problemas inherentes a la familia están encomendados a los Jueces de lo Familiar, las Patrimoniales a los Civiles y las del Arrendamiento a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, etc. " 36

Para éstos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y su nueva creación por cuanto a su especialidad, no se consideró

36. BECERRA BAUTISTA JOSE.- EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. Editorial Porrúa. S. A., Duodécima Edición. México 1986. Pág. 15.

necesario que se integraran con un nuevo Personal de Servidores Públicos de la Administración de Justicia, sino que, aquéllos Juzgados Civiles de Primera Instancia que conocían de materia de arrendamiento de inmuebles, ateniendo al número de expedientes que atendían, y a una serie de factores más, tomados en cuenta por el H. Pleno del Tribunal, fueron convertidos en un número de quince, a Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, dejando por lo tanto, de conocer de tales asuntos - los Juzgados que permanecieron como Civiles.

La fundamentación jurídica de arrendamiento, la encontramos en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que fué reformado y adicionado en su capítulo IV, por el Decreto publicado el día 7 de Febrero de 1985.

Dicho Decreto, reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, mismas que cometerémos a su análisis crítico y socio-jurídico.

CONSECUENCIAS SOCIO JURIDICAS DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION.- éstas reformas, se han pretendido adecuar siempre a las exigencias de una ciudad como la nuestra, que a diario se renueva, cuantitativa y cualitativamente. Es cierto que las normas jurídicas por sí mismas no cambian la realidad, pero constituyen instrumentos importantes, que contribuyen al progreso social.

De lo anterior, se resume que siendo la vivienda un elemento condicionante para el desarrollo de la familia, considero acertado haber elevado a una verdadera garantía ~~se-~~

cial el derecho de la familia mexicana a disfrutar de vivienda digna y decorosa, en donde la Ley Federal de Vivienda, establece las formas de promover la solución del problema, y que éste problema no debe ser de la competencia absoluta del Estado, sino que en coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado afronta la situación.

Sin embargo, es importante que los programas de vivienda popular tengan continuidad, pues de sobra es sabido, que cada sexenio se les dan diversos enfoques a los programas inicialmente aprobados para reformarlos con posterioridad, provocando estancamientos, aunados al efecto inflacionario del país, lo cual repercute en la economía del Estado y de los sectores social y privado que intervienen.

Si la inflación causa estragos a la economía popular y del país, le debemos agregar otro fenómeno que ya ronda en perjuicio de todos: la escasez de viviendas destinadas a casa-habitación en renta.

Este problema habitacional, para su mejor comprensión, se ha dividido en tres partes: valor jurídico, contenido social y efectos económicos de las reformas en materia de arrendamiento para casa-habitación.

Valor jurídico.— La inclusión del derecho de la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa, en el artículo 4º Constitucional, pretende hacer conciencia en el ciudadano Jefe de familia, en el funcionario público o privado, en el hombre de negocios, sobre la necesidad de que la familia mexicana cuente con habitación digna, evitando en forma gradual los asentamientos humanos irregulares.

Sin embargo, el Decreto mencionado del 7 de Febrero-

de 1985, contiene reformas que tratan de darle igualdad a las partes contratantes en materia de arrendamiento. Entre las reformas al Código Civil, encontramos que las disposiciones del capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto, queda plasmada la irrenunciabilidad de las disposiciones reformadas y adicionadas, por tratarse de disposiciones de orden público e interés social; se establece que las localidades dadas en arrendamiento, deben ser higiénicas y salubres; se legisla sobre la duración mínima de todo contrato de arrendamiento, sus prórrogas y forma de pagar las rentas; se impone la obligación de que los contratos de arrendamiento se otorgarán por escrito y deberán registrarse ante la Tesorería del Distrito Federal; regula un trámite especial para que ejerza el derecho del tanto el inquilino y la obligación de transcribir íntegramente las disposiciones del capítulo respectivo en los contratos de arrendamiento entre otras.

En general, puede afirmarse que fueron reformas y — adiciones que intentan perfeccionar técnicamente el contrato de arrendamiento frente a la anterior legislación del Código Civil. Sin embargo, las innovaciones no resultan sustanciales, — ya que en buena parte, ésto obedece a que en la actualidad el problema del arrendamiento de fincas destinadas a casa-habitación, no tenía la magnitud que actualmente lo caracteriza.

El Código Civil vigente, mantiene el mismo enfoque — en cuanto regula una relación contractual, estableciendo derechos y obligaciones recíprocas a las partes contratantes. Sin embargo, no hay un claro punto de referencia con la realidad social, en donde se pretende fortalecer a la parte económicamente débil como debiera hacerse según la exposición de motivos. En la práctica, se está muy lejos de los principios que enuncia el Código Civil para el Distrito Federal, pues día con día se bus-

ca por parte de asociaciones de arrendadores, la forma de eludir las disposiciones de la ley, con la consecuente repercusión en la administración de justicia. Es de gran valía, que el legislador trate de proteger al inquilino ante la voracidad de algunos arrendadores que con anterioridad firmaban verdaderos pactos leoninos a favor de éste último. La desesperación por conseguir una casa-habitación en el Distrito Federal conducía a firmar contratos ya impresos o de "machote" en los que se plasmaban las más de las veces, renunciaciones a los derechos del inquilino.

Sin perjuicio de un análisis jurídico exhaustivo acerca de la validez o no de éstas renunciaciones, quedan muchas dudas sobre los contratos así suscritos.

La práctica contractual no sólo había pervertido el régimen legal con las renunciaciones referidas, sino que existían otra serie de imposiciones de hecho, admitidas como un aspecto más del contrato. Se exigían requisitos especiales para admitir a una persona como fiador, como ser propietario de algún bien inmueble libre de gravámen o depósito que oscilaba entre uno y cuatro meses de renta como garantía por eventuales daños que se causaran a la finca.

Como si lo anterior fuera poco, con frecuencia se exigían ciertas características en la persona del arrendatario y de su familia, como la prohibición de tener niños. Lo anterior significa que, nos encontrábamos ante un verdadero contrato de adhesión, en donde una de las partes llamada arrendador, fijaba las exigencias y modalidades del contrato, y la otra sólo las aceptaba o rechazaba.

Esto ya no existe, con la nueva regulación del Códig

go Civil para el Distrito Federal, pues repito, el legislador - ha procurado con las reformas y adiciones comentadas, dar una igualdad a las partes como sujetos a derecho a fin de que como tales se les administre justicia.

Por lo que hace a las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el valor jurídico de las reformas se puede resumir a lo siguiente:

La reforma ante al crecimiento demográfico del Distrito Federal, hizo que los legisladores tomaran providencias - debido al alto índice de juicios que se ventilaban en materia - de arrendamiento, debido a lo escaso de la vivienda.

Ante la demanda de justicia pronta y expedita, precisaron la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario por decreto de fecha 7 de Febrero de 1985, dándoles el carácter de Jueces de Primera Instancia y facultándolos para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley exclusivamente.

En cuanto a los Secretarios de Acuerdos, deben reunir los mismos requisitos que la ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil. Asimismo, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, es adicionado en su artículo 60 F para dar cabida a los Conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, a fin de que presidan las Audiencias previas y de Conciliación.

Ante ésta adición, creo que dichos Conciliadores están desempeñando una función realmente ociosa, en cuanto al hecho de que si las partes llegan a un Tribunal en demanda de jus

ticia, considero innecesaria una conciliación. Desde luego, -- que es sana la intención de buscar un convenio que ponga fin al proceso mediante una conciliación, pero no debemos perder de -- vista, que en cualquier parte del proceso hasta antes de la sentencia se puede convenir un arreglo.

Decimos hasta antes de la sentencia, en el entendi- do de que, ésta haya causado ejecutoria, pues aprobar un conve- nio habiendo causado ejecutoria la sentencia, en contra de la - definitividad de las resoluciones judiciales.

Creo que en lugar de un Secretario Conciliador, se- debe nombrar un Secretario, que auxiliando al Secretario de --- acuerdos, presida las Audiencias de pruebas, alegatos y senten- cia, por ser éstas Audiencias, las que más tiempo requieren pa- ra su conclusión. Considerando que al darle celeridad al trámi- te procedimental mencionado, se vería agilizada la administra- ción de justicia.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distri- to Federal, tenía contemplado un trámite especial para las con- troversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas desti- nadas a la habitación, en el Título Décimo Cuarto Bis, así como reformas y adiciones importantes: faculta ámpliamente al Juez - del Arrendamiento Inmobiliario para decidir en forma pronta y - expedita lo que en derecho convenga; de la misma forma la ley - dá al Juez facultades de dirección procesal; se exige la presen- tación del contrato de arrendamiento con la demanda; reduce el- término para contestar la demanda y la reconvención; admite en- un sólo efecto la resolución que el Juez dicte en la Audiencia- previa y de conciliación; dispone que los incidentes no suspen- derían el procedimiento; impone la obligación al Juez de dictar su sentencia a más tardar en ocho días, etcetera.

El problema no es jurídico, sino eminentemente sosial, y que en una ciudad como la nuestra, con una población que está comprendida entre las más densas en el mundo, no puede controlarse por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la demanda de administración de justicia en materia de arrendamiento.

Contenido Social.- El contenido social de las reformas y adiciones al Código Civil y Código de Procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal, en realidad se pueden resumir en la: igualdad a las partes contratantes y la seguridad jurídica del contrato celebrado. Sin embargo, parece que las reformas y adiciones han venido agravando el déficit de vivienda que priva en la Ciudad de México, pues ahora las personas que tienen inmuebles susceptibles de arrendar, prefieren tenerlos desocupados para venderlos como condominios, especulando con los inmuebles.

Esto, obedece seguramente, al riesgo que hoy en día se corre al dar en arrendamiento una vivienda, riesgo que se refiere al juicio que se tiene que seguir en contra del arrendatario para lograr la desocupación de la localidad arrendada.

Aparte de los fenómenos especulativos, la elevación del precio de la tierra urbana, que normalmente está por encima del alza general de precios y al escaso poder adquisitivo de los salarios mínimos, debemos apuntar como el más importante en el problema habitacional, el crecimiento demográfico registrado en el Distrito Federal.

"Este crecimiento acelerado de población que en éste tiempo se calculó en 19.5 millones de habitantes, tomando en cuenta que la tasa de crecimiento anual registrada entre -

1970 y 1980 fué del 2.5%, ha dado como consecuencia un desordenado crecimiento urbano".³⁷

Efectos económicos.- Los efectos y económicos de las reformas y adiciones en materia de arrendamiento de fecha 7 de febrero de 1985 eran incontrolables, no obstante -- que el artículo 2448-D del Código Civil, regulaba de una manera especial, los incrementos a las rentas. El efecto inflacionario que se vivió en el país, no podía dejar de afectar las rentas que se pagaban por una casa-habitación en el Distrito Federal.

Este efecto inflacionario, se ve incrementado -- por otros factores: el arrendamiento está disminuyendo; la producción de vivienda para alquiler ya casi no se dá en la zona metropolitana de la Ciudad de México por existir alternativas de inversión con mayor rentabilidad; la escases de vivienda de alquiler, provoca procesos inflacionarios; la oferta de vivienda existente, está muy por encima de los salarios mínimos por lo que las gentes de menores ingresos deben destinar un porcentaje mayor de sus ingresos al pago del arrendamiento; los gravámenes fiscales que deben soportar -- los propietarios de los inmuebles provocan que se retiren de la práctica del arrendamiento; el crecimiento demográfico, - etc.

Considero que la solución al efecto económico, - se logra construyendo en forma conjunta el Estado con organismos no gubernamentales, viviendas de bajo costo, sometidas a financiamiento igualmente baratos, que estén al alcan-

37. Secretaria de Programación y Presupuesto. X Censo General de Población y Vivienda. 1980. pág. 53.

ce de todas aquéllas familias de ingresos precarios.

De ésta manera, se lograría eliminar el déficit habitacional en determinado plazo. Por lo que la infraestructura que aporte el Estado y los sectores privados, debe garantizar la continuidad de los programas iniciados, con el objeto de estar en posibilidad de satisfacer la demanda de viviendas por crecimiento poblacional.

En efecto, resultó que la escasez de habitaciones para casa-habitación provocó un alza indiscriminada en las rentas. Las quejas presentadas ante la Procuraduría Federal del Consumidor por su parte, a diario se multiplicaron para finalmente tener que dirimir la controversia ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Simultáneamente las inversiones se alejan, porque construir para rentar, ya dejó de ser el tradicional negocio.

Considero que es imposible convencer a los inversionistas para que construyan habitaciones populares para rentar, ya que el dinero le produce mucho más, en inversiones a plazo o en alguna otra de las múltiples formas que la Banca tiene para atraer capitales. Esta opción para los inversionistas, los aleja de tener que cobrar rentas, registrar contratos, juicios muy largos y molestias innecesarias. Además el costo de la construcción es muy alto, lo cual implica que quien no tuvo a la fecha dónde vivir, lo más seguro es que ya no tendrá donde hacerlo, si no se toman las medidas adecuadas.

Asímismo, me percató que éstas reformas, en parte, sólo vinieron a actualizar disposiciones ya establecidas, concordándolas a la realidad actual, y que tomando en cuenta los lineamientos del Estado, tratan de ajustarse a una -

solución para el problema de la habitación, que existe desde años atrás y que hasta la fecha sigue arrastrándolo el país.

Sin embargo, lo que se trató de restringir con las reformas comentadas, es la voracidad de los arrendadores, en relación a la falta de vivienda que existe actualmente en la Ciudad de México, ya que por diversos factores, ésta ha sufrido una sobre-población, creciendo de una manera dispareja en relación con la habitación.

Sin embargo, los primeros avances se han dado, al elevar éste Derecho a Rango Constitucional, pero que aún así, falta mucho que hacer y muchas lagunas que llenar.

C.- CRITICAS AL DECRETO DE 29 DE DICIEMBRE DE 1986.

Este Decreto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de Enero de 1987, en el que se crea la Oficina Central de Consignaciones y la Oficina Central de No tificadores y Ejecutores:

1) CREACION DE LA OFICINA CENTRAL DE CONSIGNACIONES

ARTICULO 216 DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN- DEL DISTRITO FEDERAL.

Atendiendo el contenido de este numeral, la Oficina Central de Consignaciones "... tendrá competencia para conocer de las diligencias Preliminares de Consignación, cuando el valor de la cosa o la cantidad que se ofrezca exceda de - 182 veces el Salario Mínimo Diario General Vigente en el Dis trito Federal....", asimismo, se establece que esta Oficina- estará a cargo de un Director, quien deberá satisfacer los - requisitos que exigen a los Jueces de lo Civil.

De la lectura del Artículo anterior, se desprende - lo siguiente:

a).- Si esta Oficina es competente para conocer de- Diligencias Premilinares de Consignación, siempre que el -- monto de la consignación exceda de 182 veces el Salario Míni mo Diario General vigente en el Distrito Federal, por lo con siguiente, no lo será para el caso de que el valor de la co- sa o cantidad que se ofrezca sea menor del importe de los re

feridos 182 días de salario, concluyéndose que de éstas últimas consignaciones conocerán los Juzgados competentes por materia para ello. Ahora bien, si la finalidad del legislador al crear ésta Oficina, fué la de posibilitar al Juez un mayor margen de tiempo que le permitiera una mejor atención a las cuestiones jurisdiccionales. ¿Porqué no se le encomendaron a ésta Oficina la totalidad de los asuntos de Diligencias Preliminares de Consignación?

No obstante que la Ley establece clara y categóricamente la competencia por cuantía, ésta Oficina conoce de Diligencias Preliminares de Consignación de cualquier importe.

b).- Si dicha Oficina conoce de Diligencias Preliminares de Consignación, entendemos que su Director deberá --- aplicar, además de lo dispuesto por los artículos 216, 217, y 218 de la Ley Federal, los artículos contenidos en el capítulo V y del Título Quinto del Código de Procedimientos Civiles que regulan... " Los preliminares de Consignación", entendiéndose que dichos artículos, cuando se refieran a "Juez", sepamos que es "Director". Ahora bien, ¿Este Director no cuenta con un Secretario de Acuerdos que dé fé de los autos que dicho Director dicte, así como de las consignaciones que se realicen?. La Ley no nos dice nada al respecto, concretándose sólo a manifestar que dicha Oficina tendrá al frente un Director.

c).- Relacionado con el punto anterior, ¿Quién o quienes harán del conocimiento de los consignatarios la consignación hecha a su favor?. Esta situación debería estar regulada precisamente en la Ley Orgánica del Tribunal, ya que como su nombre lo indica, es la que determina el funcionamiento y distribución orgánica del mismo.

d).- Otra cuestión importante, es determinar de qué tipo de Diligencias Preliminares de Consignación debió conocer ésta Oficina, ya que de la lectura de lo dispuesto por el artículo 216 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, parecería que ésta Oficina conoce de todas las materias (Civil, Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y Concursal), dentro del límite de la cuantía establecida.

Para delimitar tal situación, y como la Ley no nos dice nada al respecto, analizaremos lo siguiente:

JUECES DE LO CIVIL.- El artículo 54 de la Ley Orgánica en comento, que nos señala la competencia de los Juzgados Civiles, no nos dice nada al respecto para conocer sobre Diligencias Preliminares de Consignación, de donde resulta claro que éstos Juzgados no conocerán de éstas diligencias.

JUECES DE LO FAMILIAR.- El artículo 58 de la Ley Orgánica multicitada, establece que los Jueces de lo Familiar son competentes para conocer, fracción V "de las Diligencias de Consignación en todo lo relativo a Derecho Familiar".

No obstante que la Exposición de Motivos relativos establece que ésta innovación abarca el Derecho Familiar, podemos concluir que la Oficina Central de Consignaciones, no es competente para conocer de Diligencias Preliminares de Consignación, que versen sobre el Derecho Familiar, si atendiéramos al contenido expreso de éste artículo, pero en realidad ésta Oficina conoce Diligencias Preliminares de Consignación en Materia Familiar de cualquier importe, sin perjuicio de que atento al contenido del artículo 58 citado, los Juzgados Familiares también sean competentes para conocer de és-

tas consignaciones.

JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.- El artículo 60-D de la Ley en cita, dispone que éstos Jueces "conocerán de todas las controversias que se susciten en materia del arrendamiento de inmuebles". Este artículo no es claro y determinante como los anteriores, ya que para entender su contenido, debemos precisar el término "controversias", así como el de "Diligencias Preliminares de Consignación".

Para el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, el lenguaje clásico forense da el nombre de juicio, en su acepción más propia y general, a la controversia.

En tanto que las Diligencias Preliminares de Consignación son una especie de los llamados actos prejudiciales, los "cuales constituyen la conducta que desarrollan, antes del juicio, los Funcionarios Judiciales y los particulares, éstos últimos en su carácter de posibles sujetos de un proceso como actores o demandados, para mejorar los Derechos que se harán valer en el correspondiente juicio futuro".³⁸

Atento al análisis de éstos dos conceptos, se deduce la equiparación del término "controversia", al de "juicio", resultando así, que se puede pensar que los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario son competentes para conocer sólo de juicios y no de Diligencias Preliminares de Consignación-relativas a ésta Materia.

38. ARELLANO GARCIA, Carlos.- Teoría General del Proceso- Segunda Edición., Editorial Porrúa, S.A. México 1986.

Sin embargo, antes de la creación de la Oficina Central de Consignaciones. El artículo 60-D estaba redactado en los mismos términos y a pesar de ello, es decir, que consideráramos a los Jueces del Arrendamiento como competentes sólo en juicios y no en actos prejudiciales, los mismos si conocían de Diligencias Preliminares de Consignación, entonces ¿Equipáramos o nó el término Controversia al de Juicio?.

Creo que lo más conveniente hubiere sido que el Legislador de 1987, hubiera adicionado el artículo 60-D de la Ley Orgánica, en el sentido de que se exceptuaran de la competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, los trámites relativos a consignaciones, o bien, especificar claramente en qué materias sería competente la citada Oficina.

Como podemos observar, nuestro Legislador omitió muchos aspectos importantes sobre ésta Oficina para determinar su funcionamiento y organización, por lo que podemos concluir que si bien es cierto que cumple con lo requerido, también lo es que su regulación adolece de muchas lagunas e imprecisiones siendo necesario, que la Ley Orgánica de nuestro Tribunal, regule su funcionamiento en forma adecuada para no caer en situaciones de interpretación.

2) CREACION DE LA OFICINA CENTRAL DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES.

ARTICULO 51 BIS DE LA LEY ORGANICA - DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA _ DEL DISTRITO FEDERAL.

La Reforma de 1987 adiciona éste artículo que queda comprendido en el apartado de "Disposiciones Generales" a los

Juzgados de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal.

La adición de éste artículo es trascendente en lo que respecta a la organización y distribución orgánica del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como para la Impartición de Justicia.

La Exposición de Motivos, al respecto nos dice:"... la adición del artículo 51 Bis... constituye uno de los objetivos primordiales de nuestra iniciativa, ya que con las Reformas y Adiciones anteriores se trata de introducir importantes modificaciones al Sistema Judicial del Fuero Común, mediante la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores... innovación que, inspirada en los principios constitucionales de prontitud y expeditéz de Justicia, se propone agilizar los Procedimientos Civiles, Familiares, Concursales y del Arrendamiento Inmobiliario, a la vez que posibilitar al Juzgador un mayor margen de tiempo que le permita una mejor atención a las cuestiones Jurisdiccionales".

"El propósito de reformar la Ley Orgánica en vigor, no obedece en consecuencia, a un simple deseo de innovar determinados marcos jurídicos dentro de la práctica legislativa, sino a la necesidad de adecuar el Derecho vigente a una nueva realidad social"... * 39

Por lo que se refiere a la organización y distribución orgánica del Tribunal Superior de Justicia, hasta antes

39 EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA INICIATIVA DE DECRETO QUE Reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común Del Distrito Federal, de 14 de noviembre de 1986, pág. 6.

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

de éstas reformas, cada Juzgado, fuera Civil, Familiar o del Arrendamiento Inmobiliario, contaba con dos Secretarios Actuarios o Encargados de practicar las notificaciones y las diligencias encomendadas por sus respectivos Jueces, considerándose el brazo ejecutor de la justicia.

Con las reformas de 1985, se abrió la posibilidad de que cada Juzgado tuviera cuando menos dos de éstos Funcionarios; en virtud de que así lo exigían las condiciones de trabajo. Sin embargo, ésta posibilidad no se dió, a pesar de que ello era indispensable, sobre todo en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, por el cúmulo de asuntos que se ventilan en ellos.

Los Actuarios, son Funcionarios Judiciales "que tienen a su cargo hacer notificaciones, practicar embargos, realizar lanzamientos, y en general, llevar a efecto cuantas diligencias ordene el Juez de los autos".* 40

Con la reforma en estudio, desaparece la organización que tenían los Juzgados en cuanto a su personal de Secretarios, Actuarios, concentrándolos ahora en una Oficina Central de Notificadores y Ejecutores.

Como lo comentamos en un principio, los supuestos que contempla la Exposición de Motivos no se han dado en la práctica y lo que es más, nunca se darán, atendiendo a la siguiente consideración.

La Exposición de Motivos mencionada con anteriori--

40. DE PINA VERA RAFAEL.- Op. cit., Supra nota 30, pág. 56.

dad, establece que es básico que los Jueces tengan "una ma yor participación y vigilancia en los juicios que se venti lan en sus respectivos Juzgados, de acuerdo con el princi pio de inmediatez subjetiva que debe informar el procedi miento". * 41

Lo que señala ésta Exposición de Motivos es com pletamente contradictorio, toda vez que resulta una cosa - totalmente diferente, ya que con la creación de ésta Ofici na Central de Notificadores y Ejecutores, provoca una me nor participación, y sobre todo vigilancia por parte de -- los Jueces, respecto de los Juicios de que conozcan, toda- vez que no podrán instruir a los Funcionarios Judiciales - citados en cuanto a los términos en que deben practicarse- las diligencias, atendiendo al conocimiento que de los mis mos tienen, por la simple razón de ser quienes resolverán- en definitiva. El Juez no sabrá quién va a ejecutar sus - decisiones, ni podrá, para el caso de que las circunstan-- cias lo ameriten, instruir al Notificador o Ejecutor, para que las practique en tales, o cuales términos. Pero al -- igual que el Juez, el Notificador y Ejecutor llevará a ca- bo una diligencia sin conocer a fondo el asunto y el mane- jo que mejor convendrían para tal diligencia.

Por lo que se refiere a la impartición de Justi cia, considero que ésta Oficina creó una serie de obstácu- los, tanto para el Notificador y Ejecutor, como para el -- Juez, y consecuentemente, para el litigante que es el prin- cipal afectado: pérdida de tiempo, pérdida de secuencia en

41. EXPOSICION DE MOTIVOS.- Op. cit., pág. 84.

el asunto, y una burocracia excesiva, forman una parte del círculo de afectación que se hace a la impartición de Justicia.

Al ser los Juzgados respectivos los que remiten los expedientes a ésta Oficina, para que la misma a su vez distribuya entre los Notificadores y Ejecutores los expedientes, el litigante debe estar muy pendiente de que ésta remisión se haga lo más pronto posible. Una vez asignado el Notificador ó Ejecutor respectivo, el litigante tendrá que emplear gran parte de su tiempo, para poder tener contacto con el Funcionario Judicial asignado, ya que éste sólo está en su turno respectivo, limitando al litigante, ya que se le puede hacer tarde o no asistir cuando se le está buscando, máxime que la Ley no establece que los Notificadores ó Ejecutores tengan que llegar a determinada hora. Si no se establece contacto oportuno con el Funcionario Judicial, éste puede realizar la diligencia sin atender alguna recomendación que el litigante debiera hacerle para el éxito de la diligencia.

Antes de que existiera ésta Oficina, el litigante le pasaba "directamente" el expediente al Funcionario y se ponían de acuerdo para la diligencia, evitándose los supuestos a que me referí anteriormente.

Por otro lado, los Notificadores y Ejecutores con la creación de ésta Oficina se encuentran los siguientes supuestos:

a) A efecto de facilitar el trabajo de éstos Funcionarios, se estableció el sistema de notificación por zonas que se delimitaban de acuerdo al domicilio de cada uno de ellos. Con esto, los Funcionarios se encontraban

con que entre los mismos no existía igual carga de trabajo, ya que algunas zonas son más conflictivas que otras, y por lo mismo existía igual carga de trabajo, ya que algunas zonas son más conflictivas que otras y por lo mismo, existía más trabajo para unos que para otros.

b) En relación con el inciso anterior, al estar zonificado el trabajo. Para algunos Funcionarios, resultó sumamente complicado el desempeño de su trabajo, ya que algunas zonas son muy complicadas. Por ejemplo, a los Funcionarios que les tocó la zona correspondiente al Centro de la Ciudad, tuvieron que estacionar su automóvil en un estacionamiento público, que lógicamente les cobró, tuvieron que caminar muchísimo, ya que de otra forma para hacer dos notificaciones o más, tuvieron que sacar su automóvil del estacionamiento, y luego meterlo de nueva cuenta a otro y desenvolverse en una zona con gran congestionamiento de automóviles. Consecuentemente, el tiempo requerido para hacer una notificación es mayor que en otras zonas.

c) De igual forma que en el inciso anterior, algunas zonas son sumamente difíciles por cuanto a su nivel, ya sea económico-social o cultural. Por ejemplo, el Funcionario que tiene que practicar una diligencia de notificación en la Colonia Buenos Aires o Guerrero, etc., expone en gran medida su integridad física. Esto no quiere decir que los Funcionarios con una zona menos complicada, no expongan su integridad física, ya que el riesgo existe en todas partes, pero no en igual medida.

d) Estos Funcionarios se encontraban divididos en grupos que a su vez, se dividían en tres turnos con el-

siguiente horario:

PRIMER TURNO 9:30 A 11:00 HRS.
SEGUNDO TURNO 11:00 A 12:30 HRS.
TERCER TURNO 12:30 A 14:00 HRS.

Este sistema de turnos, propició que algunos Funcionarios tuvieran más trabajo que otros, en lo que se refiere a ejecuciones, ya que si bien es cierto que las notificaciones se distribuían por computadora y por zonas, también - lo es que el sistema de turnos para las ejecuciones se superponía al horario en que el litigante solicitaba su asignación. Así teníamos que los Funcionarios del turno de las 9:30 A 11:00 HRS. no tenían el mismo número de expedientes para ejecución que los del turno de las 11:00 A 12:30 HRS ó 12:30 A 14:00 HRS. ya que por lo general, los litigantes o postulantes, asistían a ésta Oficina de las 10:30 a las 14:00 HRS.

Por lo que se refiere a los litigantes, éstos se encontraban con los siguientes supuestos:

- a) Necesitaba invertir mayor tiempo para la práctica de una diligencia.
- b) Necesitaba estar muy al pendiente de que la remisión del expediente o cédula se realizara lo antes posible.
- c) Necesitaba estar muy al pendiente de que al Funcionario se le turnara su notificación.
- d) Necesitaba tener contacto con el Funcionario para comentarle algún punto en especial, del cual dependía el éxito de la diligencia.

e) Si no se acompañaba al Funcionario a la práctica de la diligencia, checkarla, que ésta se hubiera practicado dentro de los términos acordados.

f) Estar al pendiente de que la devolución del expediente o cédula al Juzgado en que se ventilaba el juicio, se hiciera lo antes posible.

En realidad, uno de los principales motivos según consideración del Foro para la creación de ésta Oficina, fué evitar la corrupción, mediante la concentración de los Notificadores y Ejecutores en una Oficina, cuyo actuar sería controlado mediante el establecimiento de un sistema de cómputo para el turno de las cédulas y la asignación de diligencias.

Sin duda alguna, con la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, el principio de Administración "pronta y expedita", estuvo muy lejos de cumplirse, y los supuestos bajo los cuales se creó, no se dieron en la práctica y más aún su creación fue un retroceso en nuestro sistema de Impartición de Justicia, es por ello que con la Nueva Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996,, se volvió a la estructura anterior, es decir, Los Secretarios Actuarios estarán adscritos a cada Juzgado." ⁴²

42. Nueva Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal,, Publicada el 7 de febrero de 1996, Editorial Greca, primera Edición, 1996. pág. 10

Las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles, que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, tanto al Código Civil, como el Código de Procedimientos Civiles, fueron producto del carácter neoliberal del anterior gobierno, en los que se pretende liberar a los propietarios de inmuebles, de largos litigios, basados en leyes protectoras del inquilino.

El estado tiene como objetivo con éstas reformas, hacer más rentable el negocio del arrendamiento inmobiliario, para insentivar 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, y 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.

La legislación anterior dificultaba según la exposición de motivos de esta ley, el logro de los objetivos anteriores, ya que imponía topes a los incrementos de las pensiones rentísticas, corrompía el juicio del arrendamiento haciéndolo muy dilatado y costoso. La nueva legislación suprime: La obligación de rentar por un año una casa-habitación, las prórrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario, el tope en que se podría incrementar la renta, el procedimiento lento para hacerlo expedito.

La actual legislación también elimina: El derecho del tanto, sustituido por el derecho de preferencia, la obligación de transcribir integros en los contratos las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento de inmuebles, destinados a casa-habitación.

Además estas reformas también determinan: Que cualquiera de las partes pueden determinar la terminación anticipada del contrato y se introducen nuevas causales de rescisión de contrato, la supresión de la notificación personal del auto que decreta la ejecución de la sentencia definitiva, se deroga el precepto que establece un plazo de 30 días a partir de haberse notificado personalmente el auto de ejecución para poder llevar a cabo el desahucio, se derogan los artículos relativos al juicio especial de desahucio, a fin de que las acciones correspondientes sean ejercidas en los términos establecidos por el título decimo Sexto-Bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario; Se establece que los autos y resoluciones apelables en este tipo de controversias sean resueltos conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva; se suprime el artículo 73 de la ley Federal de Protección al consumidor a fin de quitarle atribuciones a la Procuraduría Federal del Consumidor, para intervenir en asuntos de arrendamiento inmobiliario de casa-habitación en el Distrito Federal.

En consecuencia el contrato de arrendamiento vuelve a la concepción romanista, en el que no se considera al inquilino como la parte débil de la relación contractual. El manifiesta su voluntad al celebrar un contrato y debe aceptar las consecuencias jurídicas de éste, le sean benéficas o perjudiciales.

Las reformas y adiciones, tanto al Código Civil, como el Código de Procedimientos Civiles, que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, no revisten ninguna cuestión extraordinaria, puesto que simplemente tienden a reducir las etapas procesales en los juicios de arrendamiento que se promuevan de los contratos que se celebren con posterioridad al día 19 de octubre de 1993 lo que implica que las controversias que surjan respecto de los-

contratos de arrendamiento celebrados hasta antes del día 19 de octubre del año antes mencionado, se seguirán tramitando y resolviendo conforme a los lineamientos previstos en el Código de Procedimientos Civiles vigente hasta el día 18 de octubre de 1993; por lo que el contenido de las citadas reformas, no constituyen aspectos nuevos propiamente, puesto que en algunos Códigos Procesales de la República Mexicana, se contemplan muchas de esas reformas, como por ejemplo en el estado de Veracruz en donde no existe el Juicio Especial de Desahucio.

Con motivo de dichas reformas y adiciones, y tomando en consideración el contenido del segundo artículo transitorio del decreto de fecha 14 de Julio de 1993 que se publicó en el aludido Diario Oficial de la Federación el día 21 de ese mes y año, se desprende que en el Distrito Federal se aplicarán dos legislaciones diferentes para la resolución y tramitación de las diversas controversias que surjan en materia de arrendamiento, puesto que respecto de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al día en que esas nuevas reformas y adiciones entraron en vigor, se seguirá aplicando la legislación anterior, en tanto que la nueva solamente se aplicará respecto de los contratos que se celebren con posterioridad al día 19 de octubre de 1993, en que entraron en vigor tales reformas.

Además en todo escrito de demanda, contestación, reconvencción y contestación de ésta, deberán ofrecer las partes contendientes para acreditar las acciones y las prestaciones que reclamen, sus pruebas, puesto que de no hacerlo, perderán el derecho para ofrecer pruebas en el juicio que se trate.

Antes de entrar al análisis específico del Capítulo - IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del - Código Civil para el Distrito Federal, se hace necesario manifes- tar, que con las reformas anteriormente aludidas, es menester - señalar, que en todo escrito de demanda, contestación, recon- - vención y contestación a ésta, lo referente a las probanzas que para cada juicio en particular deben ofrecer las partes conten- dientes para acreditar las acciones y las prestaciones que re- - clamen, puesto que de no hacerlo, perderán el derecho para ofre- cer pruebas, e inclusive la confesional, puesto que en los tér- minos del artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles, -- las reglas generales de dicho Código son aplicables en cuanto - no se pongan a las disposiciones contenidas en el Título Décimo Cuarto Bis, por lo que en consecuencia, al haber disposición -- expresa en contrario, dicha probanza no será admitida si no se ofrece precisamente en los escritos antes mencionados. En cuan- to al período probatorio ó de ofrecimiento de pruebas, se su- - primió en la nueva legislación procesal, por haberse estableci- do la obligación de que las partes ofrezcan las pruebas que a - su derecho convenga en sus respectivos escritos de demanda, con- testación, reconvención y contestación a ésta; en consecuencia, y tomando en consideración que el reformado artículo 959 del Cõ- digo de Procedimientos Civiles expresamente establece que en el auto admisorio de demanda el juez debe señalar para la celebra- ción de la audiencia de ley, misma que deberá verificarse den- tro de los siguientes 25 y 35 días posteriores a dicho auto; -- ello implica que si las partes no ofrecieran pruebas en dichos- escritos, no podrán hacerlo con posterioridad, puesto que pre- cluirá su derecho para tal efecto.

Como consecuencia de lo anterior, es de estimarse que el término probatorio o ofrecimiento de pruebas, se iniciará -- una vez que concluyan los plazos para la contestación de deman- da o de la reconvención en su caso, dado que el tercer párrafo del artículo 959 de dicho ordenamiento establece tal cuestión, - así como que el juez del conocimiento pronuncie oficiosamente -

el auto admisorio de pruebas al concluir dichos plazos, auto - en el que deberá precisar las pruebas que admita y deseche las partes contendientes, así como la forma en que deban prepararse las pruebas admitidas, y en todos los casos, la preparación de las mismas quedará a cargo de las partes, quienes estarán -- obligados a presentar en el local del juzgado, a sus peritos, testigos y demás pruebas documentales que hubieren ofrecido en sus respectivos escritos.

Una recomendación práctica para ofrecer pruebas, es - seguir la misma forma en la que se ofrecen en materia laboral, ésto es, indicando que para el caso de que se objete el con--- trato de arrendamiento, se ofrece como prueba la pericial en - materia de grafoscopía, o simplemente ofrecer todo tipo de --- pruebas y si la parte contraria no las objeta, el oferente --- podrá desistirse con posterioridad de las probanzas que hubie--- re ofrecido de más.

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la--- habitación, del Capitulo IV del Título Sexto de la Segunda --- parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.- El 7 de Febrero de 1985, la Secretaría de Gobernación -- Público en el Diario Oficial de la Federación un decreto del - Congreso de la Unión, que contiene reformas y adiciones a di--- versas disposiciones relacionadas con inmuebles dados en --- arrendamiento.

Asimismo, por Decreto publicado el día 21 de Julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, se volvieron a mo--- dificar y derogar la gran mayoría de las disposiciones conteni--- das en el capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal en mate--- ria común, y para toda la República en materia federal. A efec--- to de analizar éste capítulo, pasaremos a hacer una exposición

de las disposiciones contenidas en el Código Civil antes y después de las reformas, para así poder relacionarlas y hacer los comentarios pertinentes.

Art. 2488. Las disposiciones de éste capítulo, son de orden público e interés social. Por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta.

Ante la ausencia de una definición de tales conceptos, nos inclinamos a pensar en la gran necesidad que existe de una definición de los mismos, a efecto de evitar que el Estado, basándose en ellos, tenga puerta abierta para intervenir en la esfera de los particulares.

Se establece además, que dichas disposiciones son irrenunciables, y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, precepto que nos hace pensar en un contrato de adhesión en el que una de las partes fija unilateralmente las cláusulas, el Estado fija ciertas reglas, mismas que las partes contratantes tienen que plasmar en el contrato, semejándose a un régimen fuera de toda lógica jurídica en el que el Estado ha de intervenir, rompiendo tajantemente con el sistema seguido por el Código Civil, el cual consagra el principio de la autonomía de la voluntad con la norma fundamental de los contratos.

Por decreto de 21 de julio de 1993, se reformó el artículo 2448 quedando de la siguiente manera:

Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-C-

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.

Con dicho artículo, sólo se contemplan de orden público e interés social aquéllas disposiciones que se refieren a condiciones de higiene y salubridad, registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente y la relativa a que, el arrendamiento no termina por la muerte de las partes; fuera de éstas regulaciones, todo lo demás se sujeta a la libre voluntad de las partes.

Al analizar éste primer artículo que estamos tratando, nos damos cuenta que la intención del legislador es dejar que los contratos de arrendamiento operen por la libre voluntad, de las partes, y así, dar paso a la ley de la oferta y la demanda.

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 se encuentra inserta en todos los Códigos Civiles de los Estados de la República.

Sin embargo, tenemos que la Ley General de Salud - vigente, no establece nada específico al respecto, situación que debió haber tenido en cuenta el legislador.

El presente artículo sigue siendo de orden público e interés social.

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

Similares disposiciones se encuentran transcritas en casi todos los Códigos Civiles de los Estados de la República.

Los mismos comentarios hechos para el artículo -- 2448-A, los podemos hacer en éste artículo.

El presente artículo fué reformado por Decreto de 21 de Julio de 1993, quedando de la siguiente manera:

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 --
ésta causa.

El presente artículo, también es considerado de -- interés social y de orden público; asimismo, se hace la aclaración, que la localidad arrendada deberá ser segura, lo anterior se contempla en virtud de que muchos inmuebles para -

uso habitacional se encuentran o se encontraban en pésimas - condiciones, sobre todo, aquéllos de renta congelada.

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 co-- rriente en el pago de las rentas.

De un primer vistazo, observamos que los cambios -- ocurridos en relación al artículo 2485, son radicales.

En primer término, encontramos que se establece -- que la duración mínima de un contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso.

Lo anterior, es contrario al artículo 1796 del propio ordenamiento en el sentido de que establece por ley, una duración forzosa de la relación arrendataria ajena a la voluntad de las partes que en la mayoría de los casos, resultaba - más perjudicial que benéfica a los inquilinos de clase baja, - a los que éstas reformas fueron encaminadas.

Se afirma lo antes dicho, en virtud de que existen - numerosos contratos de arrendamiento en los que el término -- pactado por las partes es inferior al año, debido básicamente a la escasez de recursos económicos de los arrendatarios, de - manera que con ésta reforma, los arrendadores estaban en posibilidad de exigir a los inquilinos el pago de la totalidad de

las rentas de un año, independientemente de que su capacidad económica únicamente les permitiera afrontar el pago de rentas por un término menor y por otra parte ésta reforma fomentaba muchos problemas derivados de que un número considerable de contratos, no se formalizaban por escrito, y por tanto, no se manifestaban fiscalmente, toda vez que la voluntad de las partes era celebrarlo por un plazo menor.

La segunda modificación a éste precepto la encontramos en que se estableció una prórroga legal para el inquilino hasta por dos años; precepto netamente exorbitante, toda vez que se estableció en favor del arrendatario una facultad que no se le otorgó al arrendador, que si bien estaba plasmada en el Código Civil antes de las reformas de 1985, ahora resultó exagerada, inclinando aún más, la balanza hacia el lado del inquilino y haciendo de un contrato netamente privado, un instrumento de restricción de la voluntad.

Por otra parte, para el arrendador, es obvio que era perjudicial, pues el simple hecho de firmar un contrato, implicaba el carecer de la posesión del bien por tres años, máxime que otro de los cambios con relación al artículo 2485 fué, en el sentido de suprimir su último párrafo que establecía la excepción de la obligación de los arrendadores de prorrogar el contrato de arrendamiento, cuando quisieran habitar la casa.

Con las nuevas reformas del 21 de julio de 1993, se modifica de manera radical el artículo en comento, para quedar de la siguiente manera:

Art. 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento, de fincas urbanas destinadas a la habitación, se-

rá de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Nuevamente vuelve a operar la voluntad de las partes, pues ahora la duración de los contratos de arrendamiento, estarán a cargo de las partes para fijarla; así mismo, se elimina la prórroga que la ley otorgaba, excesivamente en beneficio del inquilino y en perjuicio del arrendador, pues resultaba desalentador arrendar un inmueble, del que se perdían hasta por tres años la posesión, tiempo posiblemente alargado por la duración de los juicios si llegaban a entablarse, desalentando con ello el arrendamiento de nuevos inmuebles o la inversión en los mismos.

Art. 2448-D. Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Como primer punto, apreciamos claramente que éste precepto, rompe con la tradición jurídica mexicana, en el sentido de que jamás se había instituido que la renta debería pagarse en moneda nacional.

De acuerdo con la Exposición de Motivos y Concordancias del Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil Argentino, y 1915, del Código Civil Chileno. El artículo 2398 del Código Civil vigente, establece que, por medio del contrato de arrendamiento, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ése uso o goce un precio cierto, aspecto -

que se apartó del sistema establecido en los dos Códigos Extranjeros citados, que exigían que el precio del arrendamiento fuese pagado en dinero, mientras que el precepto relativo en nuestro Código Civil, no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato. Lo anterior, corrobora con los artículos 2399 y 2430 del propio ordenamiento; el primero de los cuales establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero, o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. A su vez, el artículo 2430 citado, establece que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzca la cosa arrendada, sin que por ello, se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero, una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso o goce de la cosa arrendada.

Aparentemente, éste ordenamiento lo que trató de evitar, fué que en los contratos se estipularan rentas en divisas, sin embargo, el legislador no vislumbró que en gran número de contratos de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, la renta se pactaba en especie, si no todo, por lo menos en parte, especialmente en viviendas para familias de bajo nivel económico, situación que se hizo imposible a partir de éstas reformas, quedando los inquilinos obligados a pagar sus rentas en moneda nacional.

Por otra parte, los arrendadores que antes de las reformas, rentaban sus viviendas para habitación en

divisas, no han dejado de hacerlo, y lo que es más, ya no pagan Impuesto Sobre la Renta por dichos conceptos, toda vez que no lo manifiestan; y en el mismo sentido, arrendadores que documentaban sus contratos con divisas y, que pagaban impuesto por el ingreso derivado de esa operación, ahora no manifiestan sus ingresos, disfrazando sus contratos mismos que siguen pactándose en divisas.

Por otro lado, con las reformas de 21 de julio de 1993, dicho párrafo del artículo 2448-D no sufrió cambio alguno.

Siguiendo con el artículo 2448-D dice lo siguiente: "La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

De acuerdo con la anterior disposición se desprende que lo que el legislador con las reformas de 1985 buscó, fué evitar abusos por parte de los arrendadores a los arrendatarios, sobre todo los de viviendas de escasos recursos económicos, estableciendo un porcentaje arriba del cual no se podían elevar las rentas pactadas.

Las disposiciones declararon que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, eran de orden público e interés social, y por lo tanto establecían un tope general al monto de las rentas de todos los contratos de arrendamiento destinados a habitación, causando efectos negativos por las siguientes razones:

En primer término, el límite establecido por dichas reformas era sumamente arbitrario e injusto para los arrendadores, toda vez que ésa suma no se apegaba a los índices de inflación emitidos por el Banco de México, de tal manera que los arrendadores estaban condenados a desaparecer. Dicho artículo resultaba una pesada carga para los arrendadores, pues limitaba los períodos para aumentar la renta y describía un mecanismo confuso y ambiguo para fijar los aumentos anuales de la renta.

En segundo lugar, era una severa restricción a la autonomía de la voluntad que limitaba en extremo la libertad contractual de las partes, desalentando aún más, la posible inversión particular en viviendas, para darlas en arrendamiento, produciendo el efecto contrario; es decir, las viviendas cada vez fueron menos y más caras.

En tercer lugar, el lector se preguntará de qué manera se podía incrementar las rentas en más del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal. La respuesta es muy sencilla. La prohibición en relación a la renta era sólo para incrementar las ya existentes en un contrato que se prorrogue o se renueve; pero no alcanzaba a aquéllos contratos que iniciaban su vigencia, por lo que los arrendadores fijaban rentas muy superiores a las que en realidad corresponderían al inmueble, teniendo en cuenta el tiempo que el inquilino pretendía permanecer en él, y que no podría incrementar su renta, sino en los términos antes descritos, perjudicando de sobremanera al arrendatario que en su primer año, debería pagar un precio más alto al que en realidad debería pagar, gracias a la presente disosición.

Como cuarto término, al arrendador le quedaba siempre la opción de celebrar un contrato que no se ajustara a dicha disposición, que contuviera cláusulas incluso exorbitantes para el arrendatario y que éste firmaba por necesidad y con las cuales quedaba obligado al menos moralmente; y además, de poder celebrar otro contrato ajustado a lo previsto en la presente disposición, sin fecha, que quedaba únicamente en poder del arrendador para el caso de que el arrendatario no cumpliera con su otro contrato. Además, éste precepto fomentaba el hecho de que, ante la imposibilidad del arrendador, de elevar las rentas conforme al nivel de vida del país, se abstuviera de hacer inversiones que de otra manera, se harían tales como: decoración, ornato, limpieza, etc., que de ser retribuable el arrendamiento, se harían; o por otra parte, el arrendador fija en el contrato de arrendamiento penas convencionales muy altas por el simple retraso en el pago de las rentas, burlando así, el límite establecido por éste precepto. Como puede verse, éste precepto es desafortunado no sólo para los arrendadores, sino para los arrendatarios y resultó mayor el número de arrendatarios perjudicados toda vez que, como dijimos anteriormente, cada vez habrá menos arrendadores, y por otra parte, los que actualmente existen, buscaron los instrumentos necesarios para no ajustarse a las reformas de 1985, estando destinado el inquilinato en México a reducirse, o bien, a extinguirse en un momento en el que el país requería más que nunca, viviendas para habitación, punto que el legislador de 1985 no vislumbró.

En vista de lo absurdo que resultó la disposición contenida en el segundo párrafo del artículo 2448-D, el legislador decidió derogarla, mediante las disposiciones contenidas en el Decreto de 21 de julio de 1993, permitiendo con ello, que las partes puedan determinar libremente el au-

mento en el pago de las rentas.

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

Este precepto no admitía pacto en contrario, por lo que si con el fin de tener tiempo de acondicionar para - su habitación una determinada localidad, convenía un inquilino con su arrendador en que se le eximieran del pago de - la renta, por uno o por varios meses, después de celebrar - el contrato y de que recibiera dicha localidad, ningún efecto producía semejante pacto, por lo que ésta disposición venía a perjudicar más al inquilino. Ahora con las reformas decretadas en 1993, dicha disposición puede someterse a la voluntad de las partes.

Art. 2448-F. Para los efectos de éste - capítulo, el contrato de arrendamiento - debe otorgarse por escrito, la falta de - ésta formalidad se imputará al arrendador.

No existe razón por la cual el hecho de que no se formalice el contrato de arrendamiento por escrito, sea imputable al arrendador, puesto que éste es un beneficio del arrendatario, en el sentido de que sólo él podría invocar - la falta de forma del contrato, sin embargo, parece que el legislador de 1985 olvidó que el artículo 2229 del Código -

Civil para el Distrito Fedeal, establece que la acción y la excepción de nulidad por falta de forma, competen a todos los interesados, y por otra parte, en caso de que ambas partes obren de buena fé, el artículo 2232 del mismo ordenamiento legal citado, establece la **acción proforma** por lo que el único efecto posible buscado por el legislador, fué evitar que el propio arrendador, demandara la nulidad del acto por falta de forma, disposición por demás arbitraria, pero que debió quedar plasmada en esos términos y de esa manera, evitar que los inquilinos creyeran ser únicos titulares de derechos que no son exclusivos de ellos.

Además, éste primer párrafo del artículo 2448-F, sale sobrando, con la nueva modificación realizada al artículo 2406, el que establece exactamente la misma disposición, siendo innecesario mencionarlo en aquél artículo.

A continuación, se establecen los datos que deberá contener cada contrato:

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

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el -

uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

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

Este precepto es igualmente infortunado, pues en algunos casos, es perjudicial para el arrendatario, en el sentido de que no se le entrega copia del contrato, sino hasta que el arrendador lo haya registrado ante autoridad competente del Distrito Federal, en éste caso, la Tesorería del Distrito Federal, produciendo con ésto una gran inseguridad para el arrendatario; sin embargo, el arrendador no hace más

Que cumplir con las disposiciones legales.

A continuación se establece que:

**El arrendatario tendrá acción para de---
mandar el registro mencionado y la entre
ga de la copia del contrato.**

**Igualmente, el arrendatario tendrá dere-
cho para registrar su copia del contrato
de arrendamiento ante la autoridad compe
tente del Departamento del Distrito Fede
ral.**

Este artículo, fué de los pocos que no sufrió modifi---
cación alguna con las reformas decretadas en 1993, así también de
los pocos que se siguen considerando de orden público e interés -
social.

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

Lo novedoso de éste artículo, en relación al artículo -
2408 del mismo ordenamiento dentro de las reformas de 1985, es -
que elimina la posibilidad de pacto en contrario, por lo que, si-
guiendo la idea del Licenciado Ramón Sanchez Medal, "...si un ---
arrendatario teme por su vida, y no quiere dejar a sus familiares
la carga de pagar una renta gravosa para los mismos, y conviene -
con el arrendador en que termine el contrato en caso de falleci--

miento de aquél, el artículo 2448-H, no se lo permite...".⁴³

Quizás y toda vez que la exposición de motivos no lo menciona, lo que buscó el legislador, fué evitar que se burlara la ley por el hecho de que se considerara al sucesor como nuevo arrendatario.

Continúa diciendo el artículo en comentario:

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge o el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea, o por afinidad del arrendador 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 éste párrafo, nos encontramos con la interrogante de qué se entiende por habitar real y permanentemente el inmueble, situación que ha ocasionado dudas y que la Suprema Corte de Justicia aún no ha resuelto.

Siguiendo con el artículo en comentario:

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el

43. De los Contratos Civiles, 8a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, pág. 5.

inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante, que no sea la situación prevista en éste artículo.

Art. 2448-I. Para los efectos de éste 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.

Sobre el particular, vale la pena transcribir el artículo 2447 del propio ordenamiento para detectar con mayor facilidad las diferencias.

Art. 2447. En los arrendamientos que -- han durado más de cinco años, y cuando -- el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene -- éste, derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo ordenamiento de la -- finca. También gozará del derecho del -- tanto, si el propietario quiere vender -- la finca arrendada, aplicándose en lo -- conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Del análisis de éste artículo, se desprende que existen para el arrendatario dos tipos de derechos: un derecho de preferencia respecto del nuevo arrendamiento que pretenda efectuar el arrendador, consistente en que el arrendatario deberá ser preferido a cualquier otro en igualdad de condiciones, sobre un nuevo arrendamiento y por otra parte, un derecho de preferencia por el tanto, si el arrendador pretende vender la finca.

Examinemos éste segundo derecho: hablamos de derecho de preferencia por el tanto, y no del derecho del tanto como lo establece el artículo 2447, toda vez que éste precepto, remite en lo conducente a los artículos 2304 y 2305 que se refieren al pacto de preferencia que es una modalidad de la compra-venta que consiste en estipular en un contrato de tal naturaleza, que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa — que fuere objeto del contrato.

Volviendo al contrato de arrendamiento en general, y aplicando lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305 ya citados, tenemos que el arrendatario está en posibilidad de ejercer su derecho de preferencia dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después de que el arrendador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo la pena de perder su derecho, si en éste tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercitar el derecho bajo la misma pena. En ambos casos, está obligado a pagar el precio que el arrendador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

El arrendador deberá hacer saber al arrendatario de-

una manera fehaciente, lo que ofrezca por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ése aviso, la venta será válida; pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados. - El derecho del tanto, a su vez, es un derecho de preferencia que proviene de un derecho personal y consiste en la **preferencia de los demás codueños para adquirir la parte alícuota del que trate de vender la suya.** Se presenta entre los copropietarios respecto de sus partes alícuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios, en el usufructo a favor del usufructuario, respecto del bien usufructuado. Cabe advertir que éste derecho sólo se dá cuando el copropietario, coheredero, etc. notificó de una manera fehaciente, - las bases o condiciones en que se ha concretado la venta a fin de que aquéllos dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los copropietarios, coherederos, etc. hacen uso de éste derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el sólo lapso de ocho días, se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita, será nula.

En materia de copropiedad, la Suprema Corte de Justicia, precisó al resolver el Amparo 5965/57, que tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la copropiedad, se pueden presentar dos situaciones: I. Cuando la venta está simplemente propalada y II. Cuando está consumada. En el primer caso, los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa del copropietario vendedor, enajenando en favor del que ejercite el tanto en los términos del contrato propalado con el tercero, mientras que en el segundo caso, los copropietarios preferidos pueden ejercitar la acción de retracto por medio del cual, el copropietario, co-

heredero, etc., actor se subroga en todos los derechos y --- obligaciones del comprador.

Una vez clarificado el artículo 2447 y examinado - el derecho de preferencia por el tanto, y el derecho del tan to respectivamente, nos topamos con que en los artículos --- 2448-I y 2448-J hablan de un derecho de preferencia respecto del nuevo arrendamiento en el que no se requiere que el contrato haya durado más de cinco años, ni que el arrendatario - haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, y - por otra parte, aparece de nuevo el **derecho del tanto** como si no hubiera sido grave el error ya mencionado en que incurrió el legislador al redactar el artículo 2447 ya citado. No obg tante de la lectura de los artículos 2448-I y 2448-J, se --- desprende que el legislador no incurrió en el mismo error que en el artículo 2447 al llamarle derecho del tanto, al dere-- cho de preferencia por el tanto, sino en uno mucho más grave: otorgar derecho del tanto al arrendatario que no tiene sino-- un derecho procesal con el arrendador y no un derecho real so bre el inmueble arrendado.

El legislador optó, por derogar todo el artículo -- 2448-I a través del Decreto Publicado en el Diario Oficial - de la Federación el día 21 de julio de 1993, y sólo deja el - artículo 2447 modificado en el cual sólo contempla la posibi- lidad del arrendatario, de ser preferido para adquirir el in- mueble en caso de venta.

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

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de 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 ése momento, dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar éste 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 éste artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su estructuración - realizadas en contravención de lo dispuesto en éste artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere ésta fracción, prescribe a los seis meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Lo anterior, no es otra cosa que elevar el mal aplicado derecho del tanto a sus últimas consecuencias, independientemente de que se establezca que serán nulas de pleno derecho. Ahondando un poco en torno a esto, en Derecho Romano se puede decir que existían dos tipos de ineficacias jurídicas: la nulidad propiamente dicha, establecida por la ley, la cual no necesitaba ser invocada ni declarada por el magistrado, sino que el acto sancionado por ella, simplemente no producía ningún efecto. Se le llamó también, de jus civile. Por otra parte, existía la llamada nulidad pretoriana que consistía en la destrucción de los efectos de un acto decretado judicialmente por el pretor, por medio de las acciones y defensas concedidas; la importancia de ésta distinción radica en que trascendió a la doctrina antigua clásica.

Planiol expresa al respecto lo siguiente: "La distinción romana subsiste en Francia, en sus lineamientos fundamentales, es decir, en cuanto a distinguir la nulidad legal y otra judicial.

En el primer período de la doctrina clásica, se --

distinguen dos especies de nulidad: una llamada nulidad de pleno derecho y otra denominada anulabilidad.

La primera es la establecida por la ley en contra del acto violatorio de sus disposiciones, opera de pleno derecho, es decir, sin la necesidad de intervención judicial, toda persona puede prevalecerse de ella, no desaparece por ratificación o confirmación, y por último, no se extingue por prescripción, es decir, por el mero transcurso del tiempo.

"La anulabilidad por su parte, requiere para ser decretada, de la intervención judicial, sólo el interesado puede pedirla; desaparece por ratificación o prescripción". * ⁴⁴

Posteriormente, Aubry et Rau introducen un tercer concepto, la inexistencia, que era para actos que no reunían los elementos de hecho que suponen su naturaleza y objeto, y en ausencia de las cuales, es lógicamente imposible concebirlas.

Así, nuestro Código Civil recogió tres conceptos de la doctrina clásica: la inexistencia, la nulidad absoluta que se equipara a la antes conocida nulidad de pleno derecho y la nulidad relativa equiparable a la antes anulabilidad.

Volviendo a la fracción VI del artículo 2448-J, queda claro que el concepto de **nulidad de pleno derecho** es un concepto que fué empleado por la Teoría Clásica de las ineficacias, pero que nunca fué utilizado por algún ordenamiento

44. PLANOL, Marcelo, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.

de nuestro país. Por otra parte, se debió haber establecido como nulidad absoluta que, de acuerdo con sus antecedentes (nulidad de pleno derecho) y con el artículo 2226 del Código Civil vigente para el Distrito Federal **no desaparece por la confirmación o prescripción**, precepto que pretende - pasar por alto el presente artículo.

Continúa diciendo el artículo en comento:

En caso de que el arrendamiento no dé el aviso a que se refieren las fracciones - II y III de éste artículo, precluirá su - derecho.

Este nuevo precepto, induce a que los propietarios de bienes inmuebles no los den en arrendamiento para habitación, o bien a que exijan de los interesados a alquilarlos - para habitación, exorbitantes garantías y seguridades, tales como penas convencionales altísimas, intereses moratorios, - etc., que protejan al máximo al arrendador.

Esto además, fomenta simulaciones en cuanto al fin del contrato, pactándose que será comercial o que interponga una persona de confianza que actúe como arrendatario, para que éste a su vez, lo subarriende y de éste modo, no exista - el tanto. O bien, más sencillo, se hace firmar al arrendatario un documento sin fecha en el que conste que se recibió el aviso de que habla el referido precepto y que no es su voluntad comprarlo.

En otros términos, éste arbitrario derecho del tan-

to, pretende dejar al propietario a merced de su arrendatario, para que sufra los efectos de la mala fé de dicho sujeto.

Esto ha fomentado que los arrendadores se vean en serias dificultades para vender, pues es frecuente que el arrendatario ejercite su derecho del tanto y después se arrepienta por cualquier motivo, frustrando así la venta propalada por el comprador.

De ésta manera, si un propietario pretende vender su edificio, el cual consta de quince departamentos para habitación, tendrá forzosamente que notificar a cada uno de los distintos arrendatarios del edificio, para ver si alguno de ellos estuviere interesado, haciendo prácticamente imposible su venta.

Pero no sólo éstos inconvenientes tiene éste precepto, sino que en la fracción II queda la laguna de que el arrendatario no manifestó su voluntad de ejercer el derecho del tanto, una vez notificado. Ahora bien, la falta de ésta prueba, arriesga gravemente al Notario a incurrir en la responsabilidad de hacerse acreedor a la suspensión temporal del oficio y sobre todo, expone al comprador a que no se le registre su escritura de compra-venta de conformidad con el último párrafo del artículo 3042 que dice que no se inscribirán las escrituras en las que se transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellos conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de éste Código, en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

Asimismo, el comprador queda en estado de inseguridad, toda vez que la fracción VI de éste precepto establece que la compraventa y escrituración realizadas en contravención de éste artículo, serán nulas de pleno derecho.

Cuando en 1928 se elaboró el proyecto del Código Civil, se propuso incluir una disposición que estableciera que las disposiciones legales que favorecieran a los arrendatarios de predios urbanos, no podían renunciarse. A la aprobación de éste precepto se opuso don Manuel Borja Soriano, -quien argumentó que tal parecía que se trataba de favorecer a los Inquilinos, aún en contra de su voluntad, aunque pudieran resultar a veces más perjudicados que beneficiados.

La experiencia demuestra -comentó-, que en la mayoría de los casos, es más benéfica la libertad de contratación que el rigorismo legal que pone trabas a esa libertad y en el caso, creemos que impedir a los inquilinos que renuncien a los beneficios que el Código les concede en esta materia, es más perjudicial que útil a sus intereses.

Cabe por último, hacer mención de que el arrendatario en éste artículo 2448-J, goza de derecho de preferencia por el tanto, y por lo tanto, no de acción de retracto a -- que nos referimos con anterioridad para subrogarse en los derechos del comprador.

Por reformas hechas al presente artículo, mediante Decreto publicado el 21 de julio de 1993, el mismo quedó re-dactado de la siguiente manera:

Art. 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado, dedida enajenarlo, él o los arrendatarios, tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos, el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios, dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en éste artículo, en los términos y condiciones de oferta, exhibiendo para ello, las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ése momento, dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador, sólo estará obligado a dar éste 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; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en éste artículo, otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada, prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

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

Pasando al estudio comparativo del artículo 2448-J, antes y después de las reformas, harémos los siguientes comentarios:

En la fracción primera se establece en las reformas que el arrendador deberá dar aviso por escrito al o a los arrendatarios de su deseo de vender el inmueble; en la anterior legislación sólo se pedía que dicho aviso fuera dado de manera indubitable, evitando con la nueva legislación, que existan dudas acerca de cuáles pueden ser las maneras indudables de dar el aviso.

En la fracción segunda, se contempla, de igual manera que en la fracción primera, que el o los arrendatarios deberán dar aviso por escrito, al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, debiendo

al momento de presentar el mismo, exhibir las cantidades exigibles al momento de aceptar la oferta. Esta última situación no se contempla en la presente fracción antes de la modificación sufrida, lo cual, me parece acertado incluirlo en la nueva reforma, toda vez que con ello se evita que el o los arrendatarios se animen a manifestar que desean comprar el inmueble y al final se desistan de ése deseo, causando un terrible daño al arrendador, pues le resta posibles nuevos compradores del inmueble.

En la fracción tercera, el legislador vuelve a hacer hincapié en que los nuevos avisos, si se dieran, deberán ser por escrito, pretendiendo, como en las anteriores fracciones, dar plena seguridad a éste acto jurídico.

La fracción cuarta queda sin modificación alguna.

La antigua fracción quinta, fué totalmente modificada, puesto que ahora no es necesario que los Notarios se cercioren del cumplimiento de éste artículo, a efecto de poder proceder a la escrituración del inmueble vendido, ahora la nueva fracción V, correspondería a la antigua VI, misma que fué modificada de manera substancial; se eliminó la posibilidad de que la compraventa y su escrituración, pudieran ser declaradas nulas de pleno derecho, por no haberse cumplido con las condiciones exigidas en el presente artículo; asimismo, se eliminó la posible responsabilidad que podían tener los Notarios por no haberse cerciorado del cumplimiento de los requisitos que establecía el presente artículo, lo cual parece que fué una decisión muy acertada por el legislador, pues los Notarios, además de dar fé pública del presente acto, debían actuar de policía al vigilar que las partes actuaran de buena fé. Ahora bien, con la nueva modificación, el legislador opta por otorgar al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios, sin que dicha indemnización pueda ser inferior a -

un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. Quizá en éste último punto, el legislador - pudo establecer otro criterio para fijar la indemnización, - como por ejemplo, el 10% del resultado del valor de la venta.

El ejercicio de la acción antes mencionada, durará seis meses; la antigua acción que tenía derecho a ejercer el arrendatario era la de nulidad, la cual queda eliminada con las nuevas reformas, concediéndosele ahora la acción para de mandar el pago de daños y perjuicios y empieza a contar la - misma, para los efectos de la prescripción, a los sesenta -- días posteriores a que el arrendatario tuvo conocimiento de- la realización de la compraventa (en la antigua legislación - habla de seis meses contados a partir de que el arrendatario- tuvo conocimiento de la realización del contrato).

Por último, para concluir el análisis del presente- artículo, en su último párrafo, en la nueva legislación habla de que en caso de que el arrendatario no cumpla con las condi ciones establecidas en las fracciones II ó III de éste artícu- lo, precluirá su derecho; en cambio, en la antigua legisla- ción sólo mencionaba que operaba la preclusión si no daba el- aviso contemplado en las fracciones II y III. El legislador- hace más claro éste último punto a efecto de reducir la mala- interpretación que podría derivarse del análisis de éste artí- culo.

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 del arrendamiento de vivien--

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

Este artículo fué totalmente modificado por las reformas del 21 de julio de 1993, toda vez que no nos dice nada nuevo dicho artículo, siendo obvio que no se puede rehusar a una persona para que se comprometa como fiador si reúne los requisitos que marca el artículo 2802 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 2448-K quedó redactado de la siguiente manera:

Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble, y en caso de 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 quedó acertado, pues se especifica cuál de los arrendatarios tendrá mayor derecho de preferencia para adquirir el inmueble, dejando claro cómo opera ese derecho cuando los inquilinos interesados se encuentran en igualdad de condiciones.

Art. 2448-L. En todo contrato de arrendamiento para habitación, deberán transcri-

birse íntegras las disposiciones de éste capítulo.

Consideramos innecesaria ésta medida. El artículo - 2448 de la recién modificada legislación civil, establecía --- que las disposiciones de éste capítulo serían irrenunciables- y cualquier estipulación en contrario se tendría por no ---- opuesta.

El legislador optó por derogar el presente artículo mediante Decreto de 21 de Julio de 1993, pues resulta innecesario transcribir las disposiciones del Código.

**REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL --
DISTRITO FEDERAL:**

Con motivo de las reformas y adiciones del decreto- de 21 de Julio de 1993, haré una exposición a las modifica--- ciones realizadas al Código de Procedimientos Civiles y los-- comentarios respectivos.

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42, -- 114 fracción VI, 271 cuarto párrafo, 731, 957 a 966 y la de-- nominación del Título Décimo Sexto-Bis, se adicionan los - - artículos 285 con un último párrafo y 517 con un último párra- fo y se derogan los artículos 489 a 499 y 525 último párrafo-- del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar como sigue:

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será tam--- bién prueba bastante para su procedencia, salvo las relati--- vas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que - sôlamente serán admisibles como prueba de las mismas, las co- pias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente pro

movido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última, se deberán acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.

Como se puede apreciar de la transcripción de ambos artículos, antiguamente bastaba que se opusiera cualquiera de las tres excepciones antes mencionadas, para que se tuvieran por admitidas en virtud de que siempre que se ofrecían dichas excepciones, operaba la prueba de la inspección judicial que realizaba el secretario de acuerdos en representación del juez que conocía de la causa. Ahora, sigue operando dicha disposición excepto para los juicios que versen sobre cuestiones inmobiliarias ya que ahora, para que se admitan dichas excepciones deberán ofrecerse las copias selladas del escrito de demanda, de contestación de demanda o cédula de emplazamiento del juicio primeramente promovido, ésto para el caso de excepciones de litispendencia o conexidad; para la de cosa juzgada, será necesario exhibir la copia certificada donde obre la sentencia y del auto que la declaró ejecutoriada.

La razón de dicha modificación fué con el fin de evitar innecesarias dilaciones del procedimiento, pues era común que el inquilino interpusiera alguna de dichas excepciones aunque no operara para el caso en concreto y mientras se inspeccionaban los autos y se determinaba su inoperancia, ya se había di

latado el juicio, aún y cuando no fuesen excepciones de previo y especial pronunciamiento.

Art. 114. ...

I a V. ...

VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII. ...

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes.

I a V. ...

VI. La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII. ...

Considerando que dicha modificación fué bien llevada a cabo por nuestros legisladores, pues es correcto que opere la notificación personal de la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble arrendado dando cumplimiento con ello al principio de legalidad, pero de ésto a que además se tuviera que volver a notificar al arrendatario en virtud de que se tuvo que tramitar la vía de apremio por parte del arrendador a efec-

to de poder ejecutar la sentencia, ésto resultaba mas bien un - premio por omitir cumplir las prestaciones a que fué condenado, resultando un claro ejemplo de la excesiva protección de que gozaban los inquilinos, dando pie a la comisión de muchas irregularidades detrás de una disfrazada legalidad.

Art. 271. ...

...

...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por con testada 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.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 271. ...

...

...

Se presumirá confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por con testada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado

civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

De nueva cuenta, los legisladores toman una decisión correcta al dejar de tener por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda que el inquilino dejó de contestar. Esto era otro claro ejemplo de la sobreprotección de que gozaban los mismos, pues de nueva cuenta, ésto daba pauta a que los arrendatarios ni se molestaran a comparecer, a absolver posiciones derivadas de la prueba confesional ofrecida por el arrendador, pues de cualquier manera era como si todas las hubiera negado, lo cual resultaba una mera burla para la parte actora y para el procedimiento en sí.

Art.285. ...

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

A dicho artículo, sólo se le adiciona el párrafo antes transcrito, sin que en lo demás sufra modificación alguna. Ahora para poder admitir la pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, sólo se podrá admitir en vía incidental y para el caso de que se haya declarado procedente dicha prestación. Con ello se busca evitar dilaciones del procedi-

miento y dejar muy claro hasta qué momento se puede pedir la --
cuantificación de daños, reparaciones o mejoras realizadas al --
inmueble arrendado.

Art. 489 a 499. (Se derogan).

Dichos artículos se referían al procedimiento para la
tramitación del juicio especial de desahucio. Ahora ya no se --
contempla en materia inmobiliaria, ningún tipo de juicio espe--
cial, sino que todos los juicios se regularán por un mismo pro--
cedimiento contenido en el "TITULO DECIMO SEXTO BIS" denominado
como "De las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobi--
liario", criterio correcto, pues todos los juicios en materia -
inmobiliaria deben tener la misma celeridad y prontitud. Así--
mismo, el juicio especial de desahucio solía dar pauta para que
se cometieran irregularidades tan graves al procedimiento que -
en determinado momento, la parte afectada podía interponer el -
juicio de amparo y alargar más el juicio en lugar de hacerlo ex
pedido, como era su finalidad.

Art. 517. ...

...

I a III. ...

**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 deso--
cupación del inmueble.**

Dicho artículo se encuentra en el capítulo relativo a
la vía de apremio, ejecución de sentencia. Al mismo sólo se le
agrega el último párrafo transcrito anteriormente, sin que su--
fra modificación alguna en su demás contenido. Con dicha dispo

sición, se le otorga al inquilino un plazo de gracia por haber con-
tesado los hechos de la demanda o se hubiera allanado a los mis-
 mos, consistente en cuatro meses para desocupar el inmueble, tiem-
 po más que suficiente para encontrar otra localidad.

Art. 525. ...

...

...

... (Se deroga).

Dicho artículo sólo sufrió la derogación de su último pá-
 rrafo, mismo que se encontraba de la siguiente manera:

Art. 525. ...

...

...

**Tratándose de las sentencias a que se refiere la frac-
 ción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento,
 treinta días después de haberse notificado personalmente
 el auto de ejecución.**

De nuevo y volviendo a lo comentado en lo relativo a la-
 fracción VI del artículo 114 del Código en comento, dicho término-
 de treinta días para que operara el lanzamiento después de haberla
 notificado al inquilino el auto de ejecución de la sentencia, re-
 sultaba más un premio por no haber desocupado el inmueble, pese a -
 haberle notificado anteriormente la sentencia que lo condenó a di-
 cha prestación, en virtud de que no pudo probar los extremos de --
 sus excepciones, si es que interpuso.

Como se ha manifestado, dicho término era más un premio-dado al inquilino por no haber desocupado el inmueble; en la vida-real, era muy común que los arrendatarios no desocuparan a la primera el inmueble materia del litigio, pues solían esperarse a que les llegara la última notificación para entonces sí, empezar a desocupar el inmueble. Esta regulación no era más que el producto - de la excesiva protección de que gozaban los inquilinos por parte de nuestros gobiernos con tendencias paternalistas.

Art. 731. Las Salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil y de lo Familiar. Contra las sentencias que aquéllas dicten, no se dará recurso alguno.

No cabe duda que en materia de responsabilidad se dejó una gran laguna en lo relativo a los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal, pues no había artículo expreso para fundamentar la responsabilidad de dichos juzgadores, viniendo a sanarse dicha omisión con las presentes reformas.

Por otro lado, fué modificada la denominación del título Décimo Sexto - Bis para quedar como: "De las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" en lugar de: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación". Lo que hace el legislador es ubicar en un sólo capítulo, todo el procedimiento aplicable para materia inmobiliaria, eliminando con ello el capítulo que regulaba el juicio especial de de desahucio y reformando todos los artículos que se contienen en el "TITULO DECIMO SEXTO-BIS" para quedar como siguen:

Art. 957. A las controversias que versen sobre el arren

damiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de éste título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

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 éste título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetarán a lo dispuesto en éste título.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 957. A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de éste título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de éste código.

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

En el análisis de éste artículo caben los comentarios-

realizados anteriormente. Por otro lado, fué una buena decisión del legislador regular la situación de los fiadores o terceros - que se vieran involucrados en alguna controversia derivada del arrendamiento; igualmente, la acción que tiene el arrendatario - para exigir el pago de daños y perjuicios derivados de no haber sido respetado por el arrendador su derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendado en caso de enajenación. Esto en virtud de que muchas ocasiones, dichas controversias se ventilaban ante los jueces civiles, ya que no se encontraba determinado si el juez del arrendamiento inmobiliario era competente para conocer de dichos asuntos y, ante la duda, las controversias se ventilaban ante los jueces de lo civil, pero cabía la posibilidad de que la contraparte, en parte con razón y en parte para dilatar el procedimiento, interpusiera la excepción de incompetencia, creando dicha laguna verdaderos dolores de cabeza.

Art. 958. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en éste título, el actor deberá exhibir - con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente forma:

Art. 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las ac-

ciones previstas en éste título el arrendador deberá --
exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento co
rrespondiente, en caso de haberse celebrado por escri--
to.

Los comentarios que caben hacerse con respecto al pri--
mer párrafo, es que se cambia el término de "Arrendador" a ----
"Actor", lo cual resulta más conveniente pues no sólo el arrenda
dor suele fungir como actor en todos los juicios, y más ahora --
con las reformas realizadas. Este artículo solía crear confu---
sión, pues se podía llegar a pensar que el juicio promovido en -
la vía de controversia en materia de arrendamiento era sólo para
que la invocara el arrendador, debiendo los inquilinos ejercitar
sus acciones por vía ordinaria civil o si no, sin invocar la ac--
ción de controversia pero sujetos a sus términos procesales.

Respecto al segundo párrafo del artículo en cuestión, -
con el objeto de darle una real agilidad a los juicios, se cam--
bia totalmente el antiguo procedimiento, ya que ahora las partes
deberán ofrecer sus pruebas y exhibir las documentales que tuvie
ren en su poder al momento mismo de presentar sus escritos de de
manda, contestación, reconvencción o contestación a la reconven--
cción, en su caso; evitando con ello el viejo trámite de tener --
que pedir por escrito que se abriera el juicio a prueba, esperar
a que el mismo se acordara y corrieran los diez días para su ---
ofrecimiento y una vez ofrecidas las mismas, esperar a que se --
emitiera el auto que las tenía por admitidas y en el que se orde
naba su preparación fijando día y hora para su desahogo. Como -
se puede observar, es un cambio radical el sufrido en éste proce
dimiento.

**Art. 959. Una vez admitida la demanda con los documen--
tos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a-**

la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

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

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

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.

Los términos para contestar la demanda o la reconvencción, en su caso, siguen siendo de 5 días como antes de la re-

forma, la diferencia radica en que en el mismo auto de admisión de demanda se fija la fecha de celebración de la audiencia de Ley, misma que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha en que se dicte el auto admisorio ahorrándose, con las nuevas regulaciones, por lo menos de tres a seis meses hasta el momento en que se llevara a cabo la celebración de la audiencia de ley.

Por otro lado, el juez debe buscar la manera de que las pruebas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, pues antes de las reformas, solían prorrogarse las audiencias hasta tres veces más, muchas veces por dilaciones intencionales destinadas a alargar lo más posible el procedimiento.

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

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un docu

mento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahoguen éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Dicho artículo se encontraba redactado de la manera siguiente:

Art. 960. El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de éste código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispensiones o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca 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 conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

Del análisis de la reforma a dicha disposición, salta a la vista el interés del legislador de evitar que los juicios se dilaten por falta de interés de las partes por desahogar sus probanzas. Resultaba muy común que las partes ofrecieran pruebas con el único objeto de dilatar el procedimiento y durante el mismo, fueran exponiendo excusas, manifestando bajo protesta de decir verdad, que les era imposible hacer tal o cual hecho, presentar tal o cual documento o persona, etc., y el juez, en un gran número de casos les permitía tales dilaciones, prorrogando las audiencias de ley por tres o más ocasiones, asentando en autos que en virtud de que las pruebas no se encontraban preparadas pa

ra el día señalado para su desahogo, se fijaba nuevo día y hora - para la continuación de la audiencia de ley, apercibiendo a las - partes que en caso de si para entonces no se encontraban prepara- das las pruebas pendientes de desahogarse, las mismas serían de-- claradas desiertas, claro que ésto no siempre se declaraba desde- la primera audiencia, pues la parte interesada, solía ofrecer, en ocasiones, "muy buenos fundamentos" para no poder desahogar su -- probanza a tiempo.

Art. 961. La audiencia de ley a que se refieren los ar- tículos anteriores se desarrollará conforme a las si--- guientes reglas:

I. El Juez deberá estar presente durante toda la audien- cia y exhortará a las partes a concluir el litigio me--- diante una amigable composición;

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al- desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren prepa- radas, dejando de recibir las que no se encuentren prepa- radas, las que se declararán desiertas por causas imputa- bles al oferente, por lo que la audiencia no se suspende- rá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente - manera:

Art. 961. Una vez contestada la demanda y, en su caso, - la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y -

hora para la celebración de una celebración de una Audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, - el juez lo sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de éste código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

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.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por un Juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

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.

Con las nuevas disposiciones, se elimina la audiencia previa y de conciliación que solía fijarse en el auto admisorio, misma que resultaba requisito previo, asistieran o no las partes, para poder abrir el juicio a prueba. Ahora, lo que se contempla es proponer a las partes, al principio de la audiencia de desahogo de

pruebas, una amigable composición y si la misma no se logra, se pasa al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas para ser desahogadas, declarando desiertas aquéllas que no se prepararon por causa imputable al oferente. Desahogadas las probanzas, se pasa a la etapa de alegatos y se pasan inmediatamente los autos para oír sentencia.

Art. 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere éste título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 962. En caso de desacuerdo entre los litigantes, el Juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo.

En ésta nueva disposición se contempla el supuesto en que antiguamente era procedente el juicio especial de desahucio; la falta de pago de dos o más rentas. Dicha prestación, ahora puede ser incluida como una más de las pretensiones que puede solicitar-

el arrendador en su escrito de demanda, además pedirá que el inquilino acredite que se encuentra al corriente en el pago de la renta, y - en caso de que no logre demostrarlo por los medios idóneos, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir el monto de -- las rentas adeudadas. Ahora el antiguo juicio de desahucio deja de - ser un juicio especial y se tramitará en la vía de controversia, como cualquier conflicto que se desarrolle en materia de arrendamiento inmobiliario. Ahora y también con la anterior regulación, más que un - juicio para desahuciar al inquilino, resultaba un juicio para obtener el pago de las rentas, pues la principal prestación era ésta última, - por ello sostenemos que estaba mal empleada dicha terminología y, como bien hace el legislador en las nuevas disposiciones, se abstiene - de emplear dicho título.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la forma siguiente:

Art. 963. Concluida la audiencia previa y de conciliación, - el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a - contarse desde el día siguiente al de la notificación del au to 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.

El término de diez días a que hacía referencia la antigua le gislación, ahora sale sobrando, pues ya no existe éste término en vir tud de que ahora deben ofrecerse todas las probanzas y acompañarse --

las pruebas documentales a partir del momento en que se presente el escrito de demanda, contestación, reconvencción o el de contestación a la reconvencción, sino no se tendrán por ofrecidas en otro momento salvo las supervinientes.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 964. Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

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

La nueva disposición prevee que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se seguirán tramitando conforme a las reglas generales del proceso, es decir, cada parte deberá presentar un escrito donde expresarán los hechos y fundamentos de derecho de porqué debe ser o no procedente dicho incidente, si las partes ofrecen pruebas, deben hacerlo al momento mismo de presentar su escrito respectivo. Una vez hecho lo anterior, se fijará día y hora para la celebración de una audiencia, donde se recibirán las probanzas, se oirán los alegatos y se citará para oír sentencia interlocutoria que en teoría debe pronunciarse dentro de los ocho días siguientes a que se pasaron los autos para dictar resolución.

En la nueva regulación se establece expresamente que la resolución de una cuestión incidental deberá pronunciarse junto con la definitiva, ésto con el fin nuevamente, de evitar dilaciones.

Art. 965. Para la tramitación de Apelaciones respecto del juicio a que se refiere éste capítulo, se estará a lo siguiente:

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

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 965. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de éste código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Aquí cabe hacer varios comentarios: El anterior artículo 965 equivale al contenido del actual artículo 964, excepto que en las recientes reformas se establece que las resoluciones de incidentes deberán pronunciarse junto con la sentencia definitiva; anteriormente, para cuestiones incidentales, las resoluciones debían ser emitidas al momento de la audiencia incidental, una enorme diferencia establecida con las nuevas modificaciones.

Por otro lado, en el nuevo artículo 965, se establece la manera de tramitar las apelaciones, aunque sigue apegándose a la forma y términos previstos en el capítulo relativo a la apelación en general, en donde se dispone que se reservará la tramitación de las apelaciones que se interpongan durante la secuela del procedimiento junto con la tramitación de la apelación interpuesta contra la sentencia definitiva por el mismo apelante, pero si éste no interpone apelación contra la definitiva, automáticamente se entienden consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante el procedimiento. Esta modificación tiene su razón de ser, en virtud de que era muy dado, durante el procedimiento, que las partes apelaran por todo, con el único objeto de dilatar el juicio y al final, se desentendieran de sus apelaciones. El legislador, tomando el criterio de a quien no le interesa lo más, mucho menos le importa lo menos, decide regular ésta cuestión viendo ante todo la agilidad que debe existir en los procedimientos.

Por último, cabe hacer mención que con el mismo criterio -

el legislador decide eliminar la procedencia de la apelación extraordinaria en los procedimientos en materia inmobiliaria; no quiere esto decir que el que se considere afectado, no pueda interponer el juicio de amparo para pedir el amparo y protección de la justicia federal, sino que lo único que busca el legislador es hacer que opere realmente una justicia pronta y expedita, sin dejar a un lado las garantías de legalidad y seguridad jurídica, simplemente elimina las posibles vías de que pueden valerse las partes durante un procedimiento para dilatarlo.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

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

La modificación que hace el legislador resulta radical en virtud de que ahora ninguna apelación que se interponga en un procedimiento relativo a una cuestión de arrendamiento, podrá suspenderlo, es decir, ya no opera en ambos efectos y el procedimiento deberá seguir hasta su ejecución. Esto tiene más puntos a favor pues ha sido el abuso de dicho recurso, lo que ha obligado a nuestros legisladores a limitarlo. Ahora a quien le interesará interponer el recurso de apelación, sabiendo que no suspende la secuela del procedimiento, a menos que tenga una convicción plena de que realmente resultará procedente dicho recurso y de que tendrá relevancia interponerlo. Esta severa reforma, creo que resultará una buena medicina para curar nuestros juicios inmobiliarios de las excesivas dilaciones, argucias y artimañas de nuestros Abogados Litigantes. Esperamos que con ésta

medida comiencen a operar los principios constitucionales contemplados en nuestros artículos 14 y 16 Constitucionales, relativos a los principios de legalidad y seguridad, ligados a la impartición de una justicia pronta y expedita. Por otro lado, en la medida que se logre también dar cumplimiento a nuestro artículo cuarto constitucional en lo relativo a que todo individuo tiene derecho a gozar de una vivienda digna y decorosa, en ésa misma medida, podremos hacer que opere realmente la justicia aplicada a los procedimientos relativos a cuestiones inmobiliarias.

REFORMA A LA LEY FEDERAL DEL CONSUMIDOR, PUBLICADA

EN EL D.O. DEL 21 DE JULIO DE 1993.

ARTICULO TERCERO. Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 73. Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a ésta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

UNICO. ART. 73. Ya no es competente la PROFECO, para conocer de asuntos en materia de arrendamiento de inmuebles, ya que la única utilidad que tuvo antes de las reformas, fué su intervención para el caso de convenios entre las partes, que acudían ante dicha dependencia para solucionar sus controversias, de tal manera que de llegar al procedimiento judicial, ya no era necesaria la audiencia previa y de conciliación por carecer de objeto, según se disponía en el último párrafo del artículo 961 del C.P.C. — sin reformar.

Ahora se limita su competencia a los casos de asuntos que comprendan LA VENTA al público de inmuebles para uso habitacional y siempre y cuando LOS PROVEEDORES SEAN FRACCIONADORES O CONSTRUCTORES, y para los casos de USO de inmuebles EN EL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO y en términos del artículo 64 que se refiere a los requisitos de los contratos de adhesión; deben estar escritos en idioma español, con caracteres legibles, serán nulos en caso de contravención. Esta nulidad no prosperó al tratar de hacerse valer en juicios de controversia de casa habitación, la cual no afectaba la relación contractual de arrendamiento de y en base al criterio aplicable a esto, sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito. A.D. 1258/90. 3 de mayo de 1990. A.D. 3063/90. 30 de Agosto de 1990. Jurisprudencia 1991. Libro octavo. — Tribunales Colegiados Primer Circuito, Mayo Ediciones, S. de R.L., México 1992, página 532, denominado "C. ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE . NO PUEDE CONSIDERARSE COMO DE ADHESION POR ESTAR IMPRESO EN MACHOTE".

El artículo 65 al igual que el anterior, corresponden a la Ley Federal del Consumidor, que establece la obligación de las autoridades, proveedores y consumidores de proporcionar en un plazo no mayor de 15 días los datos que se les soliciten por la —

PROFECO.

Con lo anterior, terminan las reformas a que se refiere - el mencionado Decreto publicado en el D.O. del 21 de Julio de 1993. El cual tiene los siguientes **ARTICULOS TRANSITORIOS**:

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 - días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las -- disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de julio de 1993. Dip. Juan Ramiro Robledo Ruíz. Presidente - Sen. Mauricio Valdés Rodríguez-
Presidente - Dip. Luis Moreno Bustamante. Secretario-Sen. Gustavo Salinas Iñiguez. Secretario - Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Eje

cutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres. Carlos Salinas de Gortari. Rúbricas. El Secretario de Gobernación. José Patrocinio González Blanco Garrido. Rúbrica.

Es decir, de acuerdo con éstos, LA VIGENCIA de las anteriores reformas que se han comentado debía iniciarse a partir DEL-19 DE OCTUBRE DE 1993. Sin embargo y dado a la publicación de un Decreto posterior del 23 de septiembre de 1993 se REFORMARON LOS - ANTERIORES ARTICULOS TRANSITORIOS, mismos que se analizará a continuación, en el apartado que sigue.

E. CRITICAS AL DECRETO DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS-
TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFOR-
MAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL -
EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN -
MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS -
CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL-
DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EL 21 -
DE JULIO DE 1993; PUBLICADO EN EL DIARIO OFI-
CIAL DE LA FEDERACION EL 23 DE SEPTIEMBRE DE -
1993.

Artículo Unico.- Se reforman los artículos transi-
torios del diverso por el que se reforman el Código Civil-
para el Distrito Federal en materia común y para toda la Re
pública en Materia Federal, el Código de Procedimientos Ci-
viles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protecci
ón al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federa
ción el 21 de Julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el present
te decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, sal-
vo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

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

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

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

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

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

TRANSITORIO.

UNICO.- El presente Decreto, entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

El presente decreto se analiza de la siguiente forma:

1.- Mientras en su artículo primero da a conocer que las disposiciones del decreto de 21 de julio de 1993 entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993; con una doble intención en su artículo segundo les da vigencia a partir del 19 de octubre de 1993, con los supuestos que maneja en sus tres fracciones y lo confirma su transitorio unico.

2.- La doble intención con que se maneja el legislador consiste en evitar el aumento de problemas y descontentos que se ocasionaron a la población y que se vió reflejado ante el gobierno federal por medio de sus instituciones, mucho antes de la entrada en vigor de las reformas de 21 de julio de 1993. La segunda era suspender disimuladamente la entrada en vigor del decreto de 21 de julio de 1993, ante los ojos de la población mexicana, ya que ésta por distintos medios mostraba su inconformidad con su entrada en vigor, logrando sólo una aparente suspensión hasta 1998 para casa habitación.

3.- La realidad es que el legislador impuso su voluntad y dió vigencia al decreto de 21 de julio de 1993, aún en contra de la voluntad de sus representados sin prever las consecuencias sociales.

El impacto generado a partir de las primeras aplicaciones a las leyes de vivienda o leyes sobre el arrendamiento inmobiliario se ha visto comprometido debido sólo a la forma en que se ha dado a conocer, sino también a la situación económica en que se encuentra el país, lo que no permite distinguir el desacierto del decreto de 21 de julio de 1993 entre los gobernados; pero que indudablemente les perjudica y más aún, beneficia al arrendador en perjuicio del arrendatario debido a lo sumario y breve que es el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

Las consecuencias motivadas por la entrada en vigor del Decreto del 21 de julio de 1993 y el Decreto de 23 de Septiembre del mismo año, podrían ser innumerables y sobre todo ocasionará enfrentamientos entre gobernantes y gobernados.

Por orden de importancia resulta necesario evitar - la reacción de la población por la entrada en vigor de leyes que perjudiquen al grueso de la población, pues la consecuencia lógica de emitir leyes que les perjudiquen sin -- antes analizar la situación real del país es la de manifestarse en contra cualquier tipo de ley; debido a que el sistema de gobierno que rige nuestro país sólo permite hacerlo mediante manifestaciones múltidinas que son reprimidas - por los cuerpos de seguridad con que cuenta el Gobierno Federal.

Así también resulta igualmente importante evitar el empobrecimiento de la clase media y en específico de la -- obrera, la cual , ante la necesidad de hacer uso del arrendamiento por carecer de la propiedad privada; se ve en la - necesidad de aceptarlo en los términos y condiciones que le imponga el arrendador y el propio Estado, a través de la -- facultad que se le concede a éste último para legislar.

Intimamente relacionado a la situación prevista en el párrafo anterior, es el enriquecimiento desproporcionado que adquiere el dueño de la propiedad privada, llámesele -- arrendador; resultado del empobrecimiento del inquilino, -- apoyandose en las libertades innecesarias que le concede - el legislador, por el simple hecho de poseer la propiedad-- privada.

Al actualizarse estos supuestos se violan garantías individuales de usuarios del arrendamiento, debido no sólo a la carencia de una vivienda digna y decorosa, a los en -- frentamientos violentos, al empobrecimiento de las clases - media y obrera en beneficio del dueño de la propiedad pri-- vada; sino también a las consecuencias de éstos; como lo es la creación de monopolios, la limitante de la libertad de--

expresión, como resultado de la violación de éstas.

Así también evitar en lo posible la elevación de los costos de la vivienda, lo cual es consecuencia lógica de la falta de control que con la entrada en vigor de las reformas multicitadas, tiene el Estado, ya que la carencia de vivienda le otorga facultades al arrendador para disponer en forma exageradamente libre de la propiedad privada, imponiendo condiciones que eleven los costos del arrendamiento.

Resultado de lo anterior, lo es la continúa exigencia de la clase media y obrera de vivienda de interés social y que debido a la situación en que se encuentra en general la República Mexicana y por consecuencia nuestros gobernantes, imposibilitan la satisfacción de dicha necesidad.

La consecuencia previsible más importante y que es materia del presente trabajo, lo es que al momento en que se encuentre plenamente en vigor el decreto de 21 de julio de 1993, es decir en 1998, lo será la carga excesiva de trabajo de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, los cuales han disminuido en número lo que demuestra que no están creados para éste problema.

Finalmente, el Estado ante la actualización de éstas consecuencias previsibles, se verá obligado a reformar, modificar y derogar nuevamente disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal; así como al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tratándose de corregir problemas creados con los Decretos de 21 de julio de 1993 y 23 de septiembre del mismo año.

Sin embargo una perspectiva de mediano plazo, tiene

que ser vista desde la óptica de las políticas de vivienda, la parte judicial, el papel de las Inmobiliarias y desde — luego de los organismos financieros promotores de vivienda.

La batalla contra la especulación del suelo urbano, la bolsa de recursos económicos fiscales para compra de suelo, el fomento del mercado de la vivienda en arrendamiento, la optimización de la reserva territorial de la ciudad y — las acciones de redensificación serán cuestiones que desde una óptica sostenible impliquen soluciones de fondo.

En el corto plazo el asunto no puede percibirse como un tema entre Actuarios y Fedatarios, no se trata de desalojos civiles que se convierten en denuncias por supues—tos despojos, ni de la discusión acerca de la legitimidad — jurídica de los lanzamientos.

El derecho a la vivienda inscrito en la Constitu—ción, no puede entenderse como resistencia de los particulares a actos de autoridad. Tampoco se trata de darle "solu—ción administrativa o policiaca a las consecuencias de polí—ticas urbanas excluyentes e incluso segregacionistas.

El arrendador y el arrendatario pueden encontrar el marco social, jurídico y político para llegar a un nuevo — arreglo que satisfaga —así sea parcialmente— los intereses de cada parte. El Gobierno del Ingeniero Cuauhtémoc Cárde—nas debe velar porque así sea. Y precisamente la concertación, el diálogo y el consenso son los mecanismos que el actual Gobierno Democrático de la Ciudad, tiene como instru—mentos para responder y darle salida a éste problema, que — de no atenderlo con inteligencia y con un profundo sentido—social, pero también atendiendo al mandato de la ley, po—dría desbordarse y traer consigo graves problemas políticos.

CAPITULO IV

ESQUEMA JURIDICO DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A.- LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO -- FEDERAL DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1968.

El 24 de Diciembre de 1968, siendo Presidente de la República el Licenciado Gustavo Díaz Ordaz expide una nueva Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito y Territorios Federales que deroga a la de 1932, misma que fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de enero de 1969, que se orientaba a la aplicación de la Ley como forma de responder a los requisitos de justicia a la obtención de bienestar social mediante su impartición gratuita, pronta y expedita a la protección de los intereses legítimos individuales públicos y sociales de la época.

En realidad ésta nueva ley, la única novedad que representó en relación a la anterior (1932), es que transformó en juzgados civiles o de primera instancia, a los juzgados menores, para que funcionen progresivamente del décimo noveno al trigésimo octavo.

Esta Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito y Territorios Federales, la cual ha sufrido modificaciones en lo relativo a la escritura judicial. Se suprimieron las Cortes Penales, para que en su lugar funcionaran los Juzgados unitarios en materia penal, desaparecieron los Juzgados menores, convirtiéndose en civiles; lo mismo pasó con los Juzgados familiares y junto con ellos, se dedicó una Sala de las cinco existentes, para que conocieran en forma exclusiva de ésta materia civil. Establece las condiciones y prohibiciones para ejercer la función judicial, la incompatibilidad e incapacidad. Regula la organización de los Tribunales, del Superior, del Pleno, del Presidente del Tribunal, de las

Salas, de la organización de los Juzgados dependientes del Tribunal Superior, de los Juzgados Civiles, Juzgados Pupilares; la organización interna de los Juzgados Civiles y Penales; de los Presidentes de Debates, de la Justicia de Paz, del Jurado Popular, de los Juzgados de los territorios, procedimientos para cubrir las faltas de los Magistrados, Jueces y empleados, regula las actividades de los auxiliares de la administración de justicia, síndicos e interventores de concurso, albaceas, tutores, curadores, notarios, peritos; - regula al Servicio Médico Forense, y las dependencias del Tribunal: Fija los aranceles de abogados, depositarios, intérpretes, traductores, árbitros; se ocupa de la responsabilidad oficial, de faltas - oficiales, así como de los procedimientos para imposición de correcciones disciplinarias, delitos oficiales y sustitución en caso de - impedimentos, recusaciones o excusas." * 45

Durante el mandato presidencial de Luis Echeverría, el 18- de marzo de 1971 se publica en el Diario Oficial de la Federación, - la creación de nuevos Juzgados de lo Familiar y Penales; se dividen los partidos judiciales y se redefine la competencia de cada una de las Salas.

El 5 de marzo de 1974 se reforma la Ley Orgánica, estableciéndose el número de 34 Magistrados divididos en 11 Salas. Se adecúa el nombre de la Ley, por el de Ley Orgánica de los Tribunales - de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal; el 23 de diciembre de 1974 y el 30 de diciembre del siguiente año, se crean los - juzgados familiares.

Uno de los pasos más trascendentales de la administración- de justicia en últimas fechas ha sido la tendencia hacia la especialización al introducir los Tribunales Familiares. La entrada en - funciones de ellos es un avance ya que la resolución de cuestiones- familiares cada vez más complicados se atendían en los Juzgados pu-

45. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, Ed. Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Tercera Edición 1992. Pág. 1.

pilares y en los Civiles de primera instancia. El funcionamiento - de éstos se basa en las modificaciones introducidas en la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal el 25 - de diciembre de 1968 y las del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que se refiere a las del Código de Procedi- mientos Civiles para el Distrito Federal que se refiere a las con- troversias del orden familiar, promulgadas el 26 de febrero de 1973.

En 1983, siendo Presidente de la República Miguel de la Ma- drid, se crea una Oficialía de Partes Común para los Juzgados Civi- les y Familiares; en 1984, el 2 de octubre, se reforma el artículo- 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, prohibiendo a los Juzgados Mixtos de Paz co- nocer de juicios relacionados con las materias familiar y del arren- damiento inmobiliario. También durante ése período, se publica en- el Diario Oficial de la Federación --el 21 de enero de 1985-- la - creación de nuevas Salas, hasta alcanzar un total de 14 elevándose- el número de Magistrados a 43; se funda el Centro de Estudios Judi- ciales, que respondió al convencimiento de que la administración de justicia requiere de personas cada vez más preparadas y se estable- ce la carrera judicial; y otras oficinas del propio Tribunal. Las- funciones de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario se encua- dran dentro de la primera instancia, entrando en funciones el 26 de febrero de 1985, 15 Juzgados.

Con ésta ley se abroga la Ley se abroga la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito y Territo- rios Federales, en vigor, es decir la 1932; los Juzgados Menores -- del Partido Judicial de México que, conforme a la presente ley, pa- san a ser Juzgados Civiles. Todos los asuntos que se encuentren en trámite en los Juzgados Menores, que de acuerdo con ésta ley pasan- a ser Juzgados Civiles, continuarán tramitándose en el mismo juzga- do.

La presente ley entrará en vigor el 31 de enero de 1969, salvo por lo que respecta a la transformación de los Juzgados menores del partido Judicial de México en Juzgados Civiles, que operará a partir del 15 de abril del mismo año.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiseis días del mes de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho.— **Gustavo Díaz Ordaz.** — Rúbrica.— El Secretario de Gobernación, **Luis Echeverría.** — Rúbrica.— El Jefe del Departamento del Distrito Federal, **Alfonso Corona del Rosal.** — Rúbrica.

EL ESQUEMA JURIDICO DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.— Se da por medio del Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985, en el que se crean los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, contemplándose tanto su organización como su funcionamiento. Anteriormente a ésta reforma, los Juzgados competentes para conocer de asuntos de arrendamiento de inmuebles lo eran los Juzgados Civiles, que en su totalidad eran 43.

Para estos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y su nueva creación por cuanto a su especialidad, no se consideró necesario que se integraran con un nuevo personal de servidores públicos de la Administración de Justicia, sino que, aquellos Juzgados Civiles de Primera Instancia que conocían de materia de arrendamiento de inmuebles atendiendo al número de expedientes que atendían y a una serie de factores más tomados en cuenta por el H. Tribunal, fueron convertidos en un número de quince, a juzgados del arrendamiento inmobiliario, dejando por lo tanto de conocer de tales asuntos, los Juzgados que pertenecieron como Civiles.

Al Reformar y Adicionar la Ley Orgánica de los Tribunales fue con el objeto de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número sería determinado por el Pleno del Tribunal, según sea necesario para que la Administración de Justicia sea expedita.

Los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario serán competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en Materia de Arrendamiento de Inmuebles destinados a Habitación, Comercio, Industria, o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones, quienes tendrán por atribución primordial estar presentes en la Audiencia de Conciliación para escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.

La creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario hizo necesario que se adicionara nuestra Ley Procesal, creando un Título Especial denominado "de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación". Este Título contiene 12 Artículos enumerados del 957 al 968.

Con la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, trajo como consecuencia que los Juzgados en Materia Civil de Primera Instancia disminuyeran considerablemente su volumen de trabajo, y que sin lugar a dudas, la tendencia a especializar las materias del Derecho como es el caso concreto, facilita en todos los aspectos la impartición de Justicia, además de contar con Juzgados especializados que permitan una mayor y mejor aplicación de la Ley a la materia de que se trate.

**B. REFORMA A LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA-
DEL DISTRITO FEDERAL DE 23 DE DICIEMBRE DE 1986.**

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal sufrió reformas a los artículos 2, 16, 28 fracción I, 45 fracción IV, 49; a la denominación del capítulo II del Título Quinto y el artículo 51; a la denominación de la Sección Primera del propio Capítulo que comprende los artículos 52, 53 y 54; los artículos 60-F, 61, 62, 63, 64 fracción I y X; 65, 66, 67, primer párrafo del 68, 69, 69 bis, 72, 79, 80, 136; el Capítulo IV del Título Décimo que comprende los artículos 216, 217 y 218; los artículos 277, 279, 287, 292 primer párrafo y fracción I y 293 primer párrafo. Estas reformas se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 1987 y entraron en vigor a los 90 días siguientes al de su publicación. Se derogaron todas las disposiciones legales que se opongan a las reformas aludidas. Entraron en funciones, en virtud de esas reformas los Juzgados de lo Concursal. Las diligencias preliminares de consignación que se promovieron con anterioridad a la entrada en vigor de tales reformas legislativas a la Ley Orgánica mencionada, continuarón su trámite en los juzgados en que se promovieron pero, las diligencias promovidas posteriormente no se hicieron de hacerse ante la nueva Oficina Central de Consignaciones. Los actuarios dejaron de estar adscritos a los Juzgados y pasaron a formar parte del cuerpo de notificadores y ejecutores de la Oficina Central.

Los supuestos para lo cual fue creada la Oficina Central de Consignaciones se han dado en la práctica, ya que de alguna manera le dá mayor margen de tiempo a los Juzgadores para atender las cuestiones Jurisdiccionales.

Con la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores se retardaba más el procedimiento de los juicios, ya que los expedientes y cédulas de notificación se remitían por medio de los Juzgados a ésta Oficina, la cual a su vez los tur-

naba a determinado Notificador o Ejecutor, quienes después de - practicar las diligencias preliminares respectivas, los devolvían a la Oficina misma, que a su vez los regresaba a los Juzgados, debiéndose anotar, además que tales trámites debían de sujetarse a los períodos que tal Oficina establecía, haciendo más dilatado el procedimiento Judicial.

En lugar de haberse creado ésta Oficina, debió haberse incrementado el número de Secretarios Actuarios en los Juzgados respectivos para desahogar con más prontitud las diligencias, como en la actualidad se encuentran adscritos.

Por tales inconvenientes, los supuestos bajo los cuáles se creó la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores no se dieron en la práctica, por lo que su creación fué un retroceso en nuestro sistema de impartición de justicia.

- C. REFORMA A LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL DE 8 DE JULIO DE 1991, PUBLICADA EN EL DIARIO-OFFICIAL DE LA FEDERACION EL 19 DE JULIO DE 1991.

SE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.

ARTICULO UNICO.- Se reforman los artículos 28, fracción VIII, 61 fracciones II y III, 63, 65, 72 fracción II, 79, 136 y 280 Bis, mismo al que se le adiciona un párrafo, para quedar como sigue:

Art. 28. ...

I a VII. ...

VIII. Acordar el aumento de juzgados, de secretarios de acuerdos, secretarios proyectistas, conciliadores, y de la planta de servidores públicos de la administración de justicia adscribiéndolos a las salas y juzgados, según las necesidades del servicio lo requieran y lo permita el presunto autorizado;

IX a XXIII. ...

Artículo 61. ...

I. ...

II. Un Secretario de Acuerdos, cuando menos;

III. Un Conciliador, cuando menos;

IV a V. ...

Artículo 63. El Secretario de Acuerdos que determine el Juez, será el jefe inmediato de la oficina en orden administrativo, y dirigirá las labores de ella conforme a las instrucciones del propio Juez.

Artículo 65. El Secretario de Acuerdos a que se refiere el artículo 63 además de las atribuciones que señala el artículo anterior, tendrá las siguientes:

I a VI. ...

Artículo 72. ...

I. ...

II. Un Secretario de Acuerdos, cuando menos;

III. ...

Artículo 79. El Secretario de Acuerdos que determine el Juez, tendrá el carácter de jefe administrativo inmediato del juzgado; dirigirá las labores interiores de la oficina, según las instrucciones que le dé el Juez al cual dará cuenta de los asuntos que se presenten y de las faltas que se cometan dentro de la misma, para que éste obre conforme a sus facultades, teniendo además las obligaciones siguientes, sin perjuicio de las señaladas en el artículo 80:

I a III. ...

Artículo 136. Los Jueces serán suplidos en sus faltas, que no excedan de tres meses, por los respectivos Secretarios de Acuerdos que, en su caso determine el Juez, de conformidad con lo

establecido por los artículos 63 y 79 de ésta Ley.

Artículo 280 Bis. El Pleno del Tribunal Superior de Justicia a solicitud motivada y fundada de cualquiera de sus miembros—tomando en cuenta la gravedad de la irregularidad observada en las—visitas practicadas a los Juzgados o de las que tenga conocimiento—por cualquier otro medio, así como las que se desprendan del ejerci—cio de la función de los servidores públicos de la administración —de justicia, puede ordenar que el órgano encargado de imponer al —responsable de la sanción respectiva, lleve a cabo de oficio, el —procedimiento señalado en ésta ley.

El órgano sancionador deberá informar al Pleno del Tribu—nal la resolución correspondiente y el propio Pleno está facultado—para supervisar en todo tiempo la secuela procesal, así como vigi—lar que se impongan las sanciones y correcciones disciplinarias —cuando sean procedentes.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federa—ción.

ARTICULO SEGUNDO. Publíquese en la Gaceta Oficial del De—partamento del Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO. Se derogan aquéllas disposiciones que —se opongan al presente Decreto.

México, D.F., a 8 de julio de 1991. Dip. Sami David David,—Presidente.— Sen. Fernando Silva Nieto. Presidente—Dip. Sofia Valen—cia Abundis, Secretario—Sen. Eliseo Rangel Gaspar. Secretario. Rúbr*ic*

cas. En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México Distrito Federal, a los once días del mes de julio de mil novecientos noventa y uno.- **Carlos Salinas de Gortari.**- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, **Fernando Gutiérrez Barrios.**- Rúbrica.

El 29 de enero de 1996 fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Nueva Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Doctor Ernesto Zedillo Ponce de León, y para su mayor difusión se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1996. Es a partir de la promulgación de ésta ley, que las reformas a la Ley Orgánica de 8 de Julio de 1991, vino a derogar tales reformas.

Actualmente el artículo 28 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, establece que el Pleno del Tribunal es el órgano máximo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y estará formado por los Magistrados y por el Presidente de dicho cuerpo colegiado; el artículo 61, se refiere a las Obligaciones de los Secretarios Actuarios; el artículo 63, establece que la practica de notificaciones personales, el juez podrá facultar a los pasantes de derecho que laboren en el Juzgado respectivo a realizar las notificaciones personales a excepción del emplazamiento; el artículo 65, se refiere a que los Jueces asumirán la Presidencia de Debates en los asuntos que hayan conocido como instructores y deban llevarse a Jurado; el artículo 79, actualmente nos estipula la Ausencia de los Sevidores Públicos, se suplirán en la forma que determine el superior jerárquico; el artículo 136, se refiere a los Honorarios de depositarios de fincas urbanas.

D. REFORMA A LA FRACCION VII DEL ARTICULO 122 CONSTITUCIONAL, DE 31 DE DICIEMBRE DE 1994.

VII. La función judicial se ejercerá por el Tribunal Superior de Justicia, el cual se integrará por el número de Magistrados que señale la ley orgánica correspondiente, así como por los Jueces de primera instancia y demás órganos que la propia ley señale. Para ser magistrado se deberán reunir los requisitos que establecen las fracciones I a V del artículo 95 de ésta Constitución. No podrán ser magistrados las personas que hayan ocupado el cargo del jefe del Distrito Federal, secretario general, procurador general de justicia, o representante a la asamblea del Distrito Federal, durante el año previo al día de la designación. Los nombramientos se harán por el jefe del Distrito Federal en los términos previstos por el Estatuto de gobierno y la ley orgánica respectiva, los nombramientos serán sometidos a la aprobación de la asamblea de representantes, cada magistrado del Tribunal al entrar a ejercer su cargo, rendirá protesta de guardar su cargo, rendirá protesta de guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanen ante el pleno de la asamblea de representantes.

Los Magistrados durarán seis años en el ejercicio de su cargo, podrán ser ratificados, y si lo fuesen, sólo podrán ser privados de sus puestos en los términos del Título Cuarto de ésta Constitución.

La administración, vigilancia y disciplina del Tribunal Superior de Justicia, de los juzgados y demás órganos judiciales estarán a cargo del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en los términos que conforme a las bases que señala ésta --

constitución, establezcan el Estatuto de Gobierno y las leyes respectivas.

El consejo intervendrá en la designación de los magistrados y designará a los jueces de primera instancia y a los que con otra de nominación se creen en el Distrito Federal, en los términos que las disposiciones prevean en materia de carrera judicial.

El Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, se integrará por siete miembros, de los cuales, uno será el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, quien también lo será del Consejo; un magistrado, un juez de primera instancia, un juez de paz, electos mediante insaculación; dos consejeros designados por la asamblea de representantes y uno por el Jefe del Distrito Federal. Los tres últimos deberán ser personas que se hayan distinguido por su capacidad, honestidad y honorabilidad en el ejercicio de las actividades jurídicas. Los consejeros deberán reunir los requisitos que para ser Magistrado establece la ley.

La ley establecerá las bases para la formación y actualización de funcionarios, así como para el desarrollo de la carrera judicial, la cual se regirá por los principios de excelencia, objetividad, imparcialidad, profesionalismo e independencia. El Consejo estará facultado para expedir acuerdos generales para el adecuado ejercicio de sus funciones, de conformidad con lo que establezca la ley. A los Magistrados y Jueces del Tribunal Superior de Justicia y a los Consejeros de la judicatura del Distrito Federal, les serán aplicables los impedimentos y las sanciones previstos en el artículo 101, de ésta constitución. Para éstos efectos, los impedimentos para actuar como patronos, abogados o representantes en cualquier proceso estarán referidos a los órganos judiciales del Distrito Federal; y los de ocupar cargos, a los señalados en el primer párrafo de esta fracción.

El Pleno y las Salas del Tribunal Superior, así como los Jueces de primera instancia y demás órganos judiciales que con cualquier otra denominación se creen, nombrarán y removerán a sus funcionarios y empleados conforme a lo que establezca la ley en materia de carrera judicial. El Consejo de la judicatura del Distrito Federal elaborará el presupuesto del Tribunal Superior de Justicia, de los Juzgados y demás órganos judiciales y lo remitirá para su inclusión en el proyecto de presupuesto de egresos.

**E. NUEVA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL -
DISTRITO FEDERAL, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FE-
DERACION EL 7 DE FEBRERO DE 1996.**

El 29 de enero de 1996 fué publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Doctor **Ernesto Zedillo Ponde de León**, y para su mayor difusión se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Febrero de 1996.

Esta ley regula la organización del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal --el cual tiene como objetivo primordial y permanente el procurar la expeditéz en la impartición de justicia, y dicho fin se considera inmanente e inmuta-- ble al propio Tribunal--, del Pleno de Magistrados, del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal --órgano creado en las reformas al artículo 122 Constitucional de fecha 31 de diciembre de 1994 y encargado de la administración, vigilancia y disciplina del Tribunal Superior de Justicia, el cual se integra por -- 7 Consejeros y funciona en Pleno y Comisiones--, del Presidente del Tribunal, de las Salas, de los Juzgados de Primera Instancia en sus diversas materias (civil, penal, familiar, del arrenda-- miento inmobiliario, de lo concursal y de inmatriculación judi-- cial), de los Juzgados de Paz (civiles y penales), del Jurado Po pular y de los Presidentes de Debates; todos éstos, responsables de impartir justicia expedita, honesta e imparcial en favor del bien común y de la seguridad jurídica." * 46

46. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Editada por la Dirección de Anales de Jurisprudencia y - Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Primera Edición, 1997. pág. 2.

Es a partir de la promulgación de ésta Ley Orgánica que desaparecen los Magistrados con carácter de Supernumerarios, subsistiendo únicamente con carácter de Numerarios.

A través de ésta ley se regulan las actividades de las diversas dependencias del Tribunal: Archivo Judicial, Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Unidad de Trabajo Social y Biblioteca Dirección de Consignaciones Civiles, Oficialía de Partes Común, --- Dirección de Turno de Consignaciones Penales, Instituto de Estudios Judiciales y Dirección General de Administración.

Del mismo modo, da a conocer el procedimiento para suplir las ausencias de los servidores públicos y lo procedente para la --- sustitución en caso de impedimentos de recusaciones y excusas.

Además prescribe las actividades de los Auxiliares de la --- Administración de Justicia: Síndicos, interventores, albaceas, tutores, curadores, depositarios, peritos y las del Servicio Médico Forense; asimismo, estatuye lo relativo a las costas y los aranceles de abogados, interventores, albaceas judiciales, depositarios, peritos y árbitros.

Igualmente, establece lo relacionado con la carrera judicial, la cual está regida por los principios de excelencia, objetividad, imparcialidad, profesionalismo e independencia.

Esta reciente Ley Orgánica vino a derogar a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de --- enero de 1969, a excepción del Título Décimo Segundo, en el entendido de que el órgano encargado de sustanciar los procedimientos, y ---

en su caso, imponer las sanciones previstas en dicho título es el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal.

El órgano judicial de carácter local, es decir, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se encuentra regulado en el artículo 122 constitucional 2o. y 5o. párrafos, letra "C" BASE CUARTA; en la Ley Orgánica del propio Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y en el artículo 77 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Actualmente en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal funcionan 16 Salas, cada una de ellas integrada por tres Magistrados, que conocen de las materias civil, penal y familiar. Asimismo, funcionan 60 juzgados civiles, 21 juzgados del arrendamiento inmobiliario, 2 juzgados de lo concursal, 66 juzgados penales, 40 juzgados de lo familiar y 2 juzgados de inmatriculación judicial, todos ellos de Primera Instancia. Por lo que se refiere a la Justicia de Paz, el Tribunal cuenta con 36 juzgados, de los cuales 20 conocen de materia penal y 16 de materia civil.

El Consejo de la Judicatura del Distrito Federal será el órgano encargado de manejar, administrar y ejercer de manera autónoma el presupuesto del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de conformidad de las disposiciones jurídicas aplicables en materia presupuestal.

Los nombramientos de los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se harán en los términos previstos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

ARTICULOS TRANSITORIOS DE LA NUEVA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a los 30 días después de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Para efectos de mayor difusión publíquese en el Diario -- Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se deroga la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de enero de 1969, salvo el Título Décimo Segundo, en el entendido de que el órgano encargado de sustanciar los procedimientos, y en su caso, impone las sanciones previstas en dicho título es el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal.

TERCERO. Al finalizar el período del actual Presidente -- del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura, -- por ésta única vez podrá seguir desempeñando sus funciones hasta -- --- el 31 de Diciembre de 1999 previa elección del Pleno del Tribunal.

CUARTO. A partir de la entrada en vigor de ésta ley, los Magistrados que actualmente tienen la categoría de supernumerarios, deberán integrar las Salas correspondientes, conforme a los acuerdos que emita el Consejo de la Judicatura.

QUINTO. Los derechos laborales de los servidores públicos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal serán -- respetados íntegramente.

SEXTO. Los Magistrados que al momento de la entrada en -- vigor de la presente ley tengan el carácter de Supernumerarios pasarán a ser Magistrados Numerarios.

SEPTIMO. Las menciones y facultades que ésta ley le señala al Jefe del Distrito Federal, hasta antes del mes de Diciembre de 1997, de conformidad con lo que establece el artículo Quinto Transitorio por el que se reforman diversas disposiciones Constitucionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Octubre de 1993.

OCTAVO. Hasta en tanto sea designado el Jefe del Distrito Federal, el Presidente de la República conservará la facultad de nombrar a los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Quinto-Transitorio del Decreto por el que se reforman diversas disposiciones constitucionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Octubre de 1993.

NOVENO. El Consejo de la Judicatura del Distrito Federal designará en un plazo de treinta días a partir de la entrada en vigencia de ésta Ley, a los miembros del Comité Académico y emitirá dentro de los noventa días siguientes los reglamentos de Concurso de Oposición y del Instituto de Estudios Judiciales.

RECINTO DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL a los veintidos días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.- Rep. **Germán Aguilar Olvera**, Presidente.- Rep. **Sergio Martínez Chavarría**, Secretario.- Rep. **Cuauhtémoc Gutiérrez de la Torre**, Secretario.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente

Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los nueve días del mes de enero de mil novecientos noventa y seis.- **Ernesto Zedillo Ponde de León.** ---
Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, **Oscar Espinoza Villarreal.**- Rúbrica.

La iniciación de vigencia de la ley que se menciona se produjo a los treinta días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y únicamente se publicó en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión;

La nueva Ley no abrogó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 29 de enero de 1969, sólo la derogó, pues dejó en vigor el Título Décimo Segundo de la ley anterior, en el entendido de que el órgano encargado de sustanciar los procedimientos, y en su caso, imponer las sanciones previstas en dicho título es el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal. El Título Décimo Segundo de la ley anterior está integrado por cuatro capítulos y se refiere a las responsabilidades de los servidores públicos de la administración de justicia. Abarca los artículos 277 al 306 pues los artículos 307 y 308 han sido derogados con anterioridad; la nueva ley está integrada por 205 artículos;

A diferencia de la Ley anterior, los notarios ya no son considerados como auxiliares de la administración de justicia; en lo que atañe a dependencias del Tribunal Superior de Justicia, en la nueva Ley desaparece la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores. Se crea en la nueva Ley la Dirección de Turno de Consignaciones Penales. La nueva Ley regula detalladamente el Instituto de Estudios Judiciales. Se crean en la nueva Ley, dos Títulos muy importantes: el Título Nove no, con un capítulo único, referente a la Carrera Judicial; y el Título Décimo, con dos capítulos, relativo al Consejo de la Judicatura --

del Distrito. Su primer capítulo alude a la Denominación, Objeto,-- Integración y Funcionamiento de dicho Consejo y el segundo capítulo regula las facultades del Consejo de la Judicatura;

La nueva Ley regula las costas para cuyo cobro se requiere que las partes hayan sido asesoradas durante el juicio por Licenciados en Derecho, con su correspondiente cédula profesional pero, en el capítulo de aranceles ya no incluye, como la Ley anterior, los honorarios de los abogados. Esto significa que los abogados deberán ser cuidadosos en pactar con sus clientes los honorarios correspondientes pues ya no existen las disposiciones que regulaban, en el capítulo de aranceles, los honorarios de los abogados, a falta de convenio de los abogados con los interesados.

En ésta nueva Ley Orgánica, la competencia de los Jueces - del Arrendamiento Inmobiliario, se encuentra señalada en el artículo 53, los cuales conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, co mercio, industria, o cualquier otro uso, giro ó destino por la ley.

F. PROPUESTAS :

1. Necesidad de aumentar los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal antes de que entre en vigor los decretos de 21 de Julio de 1993, y el decreto de 23 de Septiembre del mismo año, es decir, de 1998.

2. El impacto generado a partir de las primeras aplicaciones a las leyes de vivienda o leyes sobre el arrendamiento inmobiliario se ha visto comprometido debido sólo a la forma en que se ha dado a conocer, sino también a la situación económica en que se encuentra el país, lo que no permite distinguir el desacierto del decreto de 21 de julio de 1993 entre los gobernados; pero que indudablemente les perjudica y más aún, beneficia al arrendador en perjuicio del arrendatario debido a lo sumario y breve que es el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

3. Por orden de importancia resulta necesario evitar la reacción de la población por la entrada en vigor de leyes que perjudiquen al grueso de la población, pues la consecuencia lógica de emitir leyes que les perjudiquen sin antes analizar la situación real del país es la de manifestarse en contra cualquier tipo de ley; debido a que el sistema de gobierno que rige nuestro país sólo permite hacerlo mediante manifestaciones multitudinarias que son reprimidas por los cuerpos de seguridad con que cuenta el Gobierno Federal.

Así también, resulta igualmente importante evitar el empobrecimiento de la clase media y en específico de la obrera, la cual, ante la necesidad de hacer uso del arrendamiento por carecer de la propiedad privada; se ve en la necesidad de aceptarlo en los términos y condiciones que le imponga el arrendador y el propio Estado, a tra

vés de la facultad que se le concede a éste último para legislar.

4. Así también, evitar en lo posible la elevación de los - costos de la vivienda, lo cual es consecuencia lógica de la falta - de control que con la entrada en vigor de las reformas multicitadas, tiene el Estado, ya que la carencia de vivienda le otorga facultades al arrendador para disponer en forma exageradamente libre de la propiedad privada, imponiendo condiciones que eleven los costos del arrendamiento.

Resultado de lo anterior, lo es la continua exigencia de la clase media y obrera de vivienda de interés social y que debido a - la situación en que se encuentra en general la República Mexicana - y por consecuencia nuestros gobernantes, imposibilitan la satisfacción de dicha necesidad.

5. La consecuencia previsible más importante y que es materia del presente trabajo, lo es que al momento en que se encuentren plenamente en vigor el decreto de 21 de julio de 1993, es decir, en 1998, lo sea la carga excesiva de trabajo de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, los cuales han disminuído en número, lo que demuestra que no están creados para éste -- problema.

6. La opción de que vuelvan a conocer todos los Juzgados - Civiles de los asuntos de Arrendamiento Inmobiliario.

7. Con la creación de nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario beneficiaría a nuestro Sistema de Impartición de Justicia, en virtud de que se han obtenido los resultados deseados, ya que éstos Juzgados son los que por lo general registran mayor cúmulo

lo de trabajo, brindando a las partes una impartición de justicia especializada, que permite desahogar con mayor eficiencia el trabajo existente.

8. Al aumentar los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario- habrá una pronta y expedita administración de Justicia en las Controversias sobre Arrendamiento Inmobiliario, en las que se requiere responsabilidad, honestidad y habilidad de los funcionarios, empleados- judiciales y de las partes (actor y demandado) en el desarrollo y — resultado del juicio..

9. Se debe adecuarse a la realidad social los decretos de - 21 de Julio y 23 de Septiembre de 1993, para que puedan alcanzar el- objetivo con el que fueron creados.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Actualmente una de las demandas más sentidas de la población, es la de contar con una vivienda digna y decorosa, propósito que consagra la Constitución en el Artículo 4o.

SEGUNDA.- El impacto generado a partir de las primeras aplicaciones a las leyes de vivienda o leyes sobre arrendamiento inmobiliario se ha visto comprometido debido sólo a la forma en que se ha dado a conocer, sino también a la situación económica en que se encuentra el país, lo que permite distinguir el desacierto del decreto de 21 de julio de 1993 entre los gobernados; pero que indudablemente les perjudica y más aún, beneficia al arrendador en perjuicio del arrendatario debido a lo sumario y breve que es el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

TERCERA.- Los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, permiten que el arrendatario quede en estado de indefensión tanto en la ley sustantiva como en la ley adjetiva; - al otorgarle al arrendador libertades para imponer las reglas - del arrendamiento.

CUARTA.- Toda ley que perjudique al pueblo traerá como consecuencia el enfrentamiento entre gobernantes y gobernados, - como es el caso de las leyes de arrendamiento inmobiliario del año de 1993, las que a futuro tendrán que ser nuevamente reformadas, para ser ajustadas a la realidad social, pero entre tanto, causarán daños que serán difíciles de reparar.

QUINTA.- Los problemas de vivienda, de los arrendadores (arrendador y arrendatario), no deben resolverse a través de continuas regulaciones procesales deficientes y complicadas.

SEXTA.- No hay nada que garantice que con las reformas se va a reactivar el mercado de vivienda. Si, por el contrario se toca una de las fibras más sensibles de la población; ya que de las necesidades básicas como los alimentos, la salud, la educación; la vivienda es una de las más importantes.

SEPTIMA.- Es verdad que es un imperativo para todas las familias contar con una vivienda propia, pero no es encareciendo el arrendamiento el camino propicio para lograrlo.

OCTAVA.- La realidad es que el legislador impuso su voluntad y dió vigencia al decreto de 21 de julio de 1993, aún en contra de la voluntad de sus representados sin prever las consecuencias sociales.

NOVENA.- Con el nuevo procedimiento de Arrendamiento Inmobiliario, se pretende dar cumplimiento al artículo 17 Constitucional tercer párrafo, o sea que la impartición de Justicia, sea pronta y expedita; pero se ha olvidado hacer algo, para que se cumpla con el cuarto párrafo del citado artículo Constitucional, es decir, establecer los medios necesarios para que se garantice la independencia de los Tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

DECIMA.- La consecuencia previsible más importante y que es materia del presente trabajo, lo es que al momento en que se encuentre plenamente en vigor el decreto de 21 de julio de 1993, es decir en 1998, lo sea la carga excesiva de trabajo de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, los cuales han disminuído en número lo que demuestra que no están creados para éste problema.

DECIMA PRIMERA.- La opción es de que vuelvan a conocer todos los Juzgados Civiles de los asuntos de Arrendamiento Inmobiliario.

DECIMA SEGUNDA.- Con la creación de nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario beneficiaría a nuestro Sistema de Impartición de Justicia, en virtud de que se han obtenido los resultados deseados, ya que éstos Juzgados son los que por lo general registran mayor cúmulo de trabajo, brindando a las partes una impartición de justicia especializada, que permite desahogar con mayor eficiencia el trabajo existente.

DECIMA TERCERA.- Al aumentar los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario habrá una pronta y expedita administración de justicia en las Controversias sobre Arrendamiento Inmobiliario, en las que se requiere responsabilidad, honestidad y habilidad de los funcionarios, empleados judiciales y de las partes (actor y demandado) en el desarrollo y resultado del juicio.

DECIMA CUARTA.- Se debe adecuarse a la realidad social los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre, para que puedan alcanzar el objetivo con el que fueron creados.

DECIMA QUINTA.- Una alternativa sería que el actual Congreso de la Unión difiriera la aplicación de éstas reformas hasta que la Asamblea de representantes del Distrito Federal legislara una nueva ley de vivienda.

DECIMA SEXTA.- El Decreto de 21 de Julio de 1993, reforma y precisa algunos conceptos sobre el contrato de arrendamiento en el Código Civil, así como unifica el procedimiento para regular los juicios derivados de la celebración de éstos contratos, bajo un sólo procedimiento denominado "De las con-

troversias en materia de arrendamiento inmobiliario", sin atender al destino o uso que se da al inmueble arrendado. En sus artículos transitorios originales, se establece que dichas reformas entrarán en vigor 60 días después de su publicación, es decir, el 19 de Octubre de 1993, asimismo, se establece la irretroactividad de dichas reformas en la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados antes de su entrada en vigor.

DECIMA SEPTIMA.- Mediante un segundo decreto de fecha 23 de Septiembre de 1993, se reformaron los artículos transitorios del decreto analizado en el presente trabajo, con lo que se retrasa la entrada en vigor de las reformas para aquéllos contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes y se refirieran a inmuebles destinados a uso habitacional, hasta el 19 de Octubre de 1998.

DECIMA OCTAVA.- El arrendamiento inmobiliario, como figura jurídica se encuentra plenamente regulado por la ley sustantiva a pesar de las innumerables reformas que ha sufrido desde su idea original; trata de respetar cada uno de los lineamientos y el objeto sustancial para el que fué creado, sin embargo existen errores de forma y equidad.

DECIMA NOVENA.- La eliminación procesal de la audiencia previa y de conciliación es un error legislativo, pues ésta en muchas ocasiones lograba una amigable composición entre las partes, lo que evitaba juicios prolongados e innecesarios.

VIGESIMA.- Dejan de ser irrenunciables varios derechos de los inquilinos de casa habitación; que eran irrenunciables y que incluso ya habían creado jurisprudencia resultado de la constante búsqueda de justicia por parte del inquilino.

VIGESIMA PRIMERA.- El no existir un límite en los in-

crementos del arrendamiento como anteriormente lo señalaba el derogado artículo 2448-D del Código Civil, aunado a que gran parte de la población, que hace uso del arrendamiento inmobiliario es de clase obrera, campesina o empleado de rango medio que se ve en la necesidad de considerar el tipo de vivienda que obtendrá de acuerdo con sus percepciones, lo que impide en éstas condiciones resistir un incremento que no tenga límite.

VIGESIMA SEGUNDA.- El procedimiento nuevo, establece mecanismos para evitar obstáculos a la administración de justicia, así como resoluciones conjuntas, tanto en la sentencia como en las apelaciones, lo que reduce tiempo en el procedimiento.

BIBLIOGRAFIA

1. BECERRA BAUTISTA, José, El Derecho Civil en México, ---- Editorial Porrúa, S.A. Duodécima Edición, México 1986.
2. CONDOMINES VALLS, Francisco, Arrendamiento de Inmuebles Urbanos Editorial Bosh, Barcelona, 1968.
3. DE BUEN LOZANO, Nestor. La Decadencia del Derecho Civil, Tomo IV Contratos, 3a. Ed., Editorial Robledo, S.A., México 1968.
4. DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano Vol. III, - Obligaciones Civiles, Contratos en General, 2a. Edición, - - - - Editorial Porrúa, S.A., México 1966.
5. RODRIGUEZ DEL RIO, Alfredo, El contrato de arrendamiento y su - proyección a juicio, Editorial Porrúa, S.A., México 1978.
6. ESQUIVEL OBREGON, Toribio, Apuntes para la Historia del Derecho- en México, Tomos I, II y III, Ed. Porrúa, S.A., 2ª Edición, Mé- xico 1984.
7. FLORIS MARGADANT, GUILLERMO, El Derecho Privado Romano, 2ª Ed. Editorial Esfrinjo, S. A. México 1965.
8. GARCIA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 5ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1980.
9. IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 6ª. Ed., Editorial Ariel, Barcelona 1979.
10. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Derecho Precolonial, Ed. Porrúa, S.A. 3ª. Edición, México 1976.
11. MUÑOZ, Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial Modelo, Volúmen - III, México 1971.
12. OBREGON HEREDIA Jorge, Código de Procedimientos Civiles para el- Distrito Federal, Comentado y Concordado, Jurisprudencia, Tesis- y Doctrina, Editorial Porrúa, S. A., México 1987.
13. OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal, Editorial Harla, México - 1994, Sexta Edición.
14. PETIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, 9ª. Ed. Edi- torial Nacional, México, 1975.

15. RODRIGUEZ AGUILERA, Cesáreo, Derecho de Arrendamiento Urbano, -- Ley, Doctrina y Jurisprudencia, Legislación, Editorial Bosh, Vol. II, Barcelona 1965.
16. SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón, De los Contratos Civiles, -- 8ª. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1986.

O T R A S F U E N T E S

E C O N O G R A F I A

1. DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985.
2. DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS -- DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA-- DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, Publicado en el Diario -- Oficial el 12 de enero de 1987.
3. DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, Publicado en el Diario Oficial el 19 de Julio de 1991.
4. DECRETO DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1986, QUE REFORMA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1987.

5. DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN - MATERIA COMUN Y PARA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL: CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EL 21 DE JULIO DE 1993.

6. DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS - DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL - DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA - EN MATERIA FEDERAL: EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EL 21 DE JULIO DE 1993, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Septiembre de 1993.

L E G I S L A C I O N

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ED. - Trillas, Décima Segunda Edición, agosto 1986.

2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, - ED. Castillo Ruíz Editores, S. A. DE C.V., Segunda Edición, abril 1987.

3. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, - Comentado y concordado, Jorge Obregón Heredia, Ed. Porrúa, - S.A., Séptima Edición, actualizada a 1989.

4. LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN - DEL DISTRITO FEDERAL, Ed. Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Tercera Edición 1992.

5. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista, S.A. DE C.V., 1996.
6. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, Ed. Sista, S.A. DE C.V.-1994.
7. CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Greca, primera Edición 1996, actualizado contiene reformas de 1996.
8. LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL, Ed. Porrúa, S.A., 45a Edición, México 1993.
9. LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, Editorial Greca, primera Edición, 1996.
10. LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, Editada por la Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Primera Edición, 1997.