



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

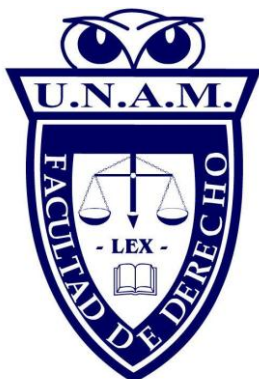
**“ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2448 E, SEGUNDO
PÁRRAFO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL”**

T E S I S

**QUE PARA ODH5 F DCF EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO**

**PRESENTA:
ROSA GÓMEZ VÁZQUEZ**

**ASESOR:
MTRO. ANDRÉS LINARES CARRANZA**



MÉXICO D.F.

2014



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL
OFICIO INTERNO: SEMCIV82/2014
ASUNTO: Aprobación de Tesis.

**DR. ISIDRO ÁVILA MARTÍNEZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,
P R E S E N T E.**

La alumna, **GÓMEZ VÁZQUEZ ROSA**, quien tiene el número de cuenta **304620748**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del **Mtro. Andrés Linares Carranza**, la tesis denominada **“ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2448 E, SEGUNDO PÁRRAFO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”**, y que consta de **123** fojas útiles.

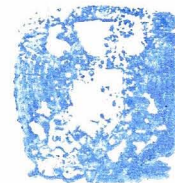
La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

La interesada deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”
Cd. Universitaria, D. F. , a 1° de julio del 2014.

Lic. José Marcos Barroso Figueroa.
Director del Seminario, turno matutino.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

Ciudad Universitaria, D.F., a 12 de junio de 2014.
FACULTAD DE DERECHO
U.N.A.M.

LIC. JOSÉ MARCOS BARROSO FIGUEROA
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO CIVIL
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
U.N.A.M.
P R E S E N T E

Distinguido Maestro:

He recibido de la C. ROSA GÓMEZ VÁZQUEZ, alumna de esta H. Facultad de Derecho, con número de cuenta 304620748, el trabajo de investigación de tesis intitulado "ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2448 E, SEGUNDO PÁRRAFO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL", el cual se somete a la consideración del suscrito, en mi calidad de asesor de la Tesis en comento.

De la lectura y análisis del citado trabajo, se desprende que, en cuanto al fondo del mismo, se trata de un tema original, que a partir de una problemática da la pauta y cauce a una propuesta o punto de vista a defender por parte del sustentante.

Por otra parte, es de indicar que el trabajo de investigación en comento se adapta a los cánones establecidos por las normatividades respectivas de la U.N.A.M., tanto de exámenes, cuánto de Seminarios y demás aplicables a esta etapa recepcional de Licenciatura.

En cuanto a la forma, se considera que es un trabajo bien redactado, sistemático y ordenado, así como ser claro en el contexto de la gramática y la sintaxis, además de que utiliza métodos y técnicas de investigación que se consideran adecuados, razón por la cual, se otorga el presente VOTO APROBATORIO al presente trabajo.

Sin otro en particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE.



Mtro. Andrés Linares Carranza

El desarrollo de este trabajo, es la culminación de muchos años de esfuerzo, de concentración, reflexión, y la suma de experiencias transmitidas por la familia, amigos, maestros y amistades en el camino sinuoso de mi vida; por eso que mejor ocasión; para darles las gracias a todos que me han permitido tener un panorama más amplio de mi entorno social.

GRACIAS:

A DIOS, que me dio fe y esperanza para creer lo que parecía imposible terminar, por la vida que me ha dado.

A mi **Madre Toñita Vázquez Gómez**, y al recuerdo de mi **padre Antonio Gómez López**, en el lugar donde se encuentre, así como a mis hermanos: Nicolás Primero y Segundo, Sebastián Primero y Segundo, Antonio, Diego, María Primera y Segunda, Rosa Primera, Agustina, Sebastiana, por todo el apoyo, cariño, amor, principios y valores que me han inculcado y acompañado en mí alegría, debilidades y éxitos.

A La Universidad Nacional Autónoma de México; la Máxima casa de Estudios, que contribuyó a mi formación profesional.

CON EL AGRADECIMIENTO:

A mi asesor de tesis Magistrado Andrés Linares Carranza; Por dedicar su valioso tiempo para dirigir esta tesis, muchas gracias maestro.

Al Magistrado Julio César Meza Martínez, con el singular impulso; debo destacar su disponibilidad, preocupación, paciencia que forjó una entrañable amistad, en acaloradas controversias que ha templado mi carácter.

Al Maestro Antonio Cueto Citalan, paisano y amigo de causas nobles, quien sin conocerme, me orientó para ingresar a la facultad de Derecho y que con este trabajo, concluye una etapa de mi vida; maestro, gracias.

Al Doctor Joel Chirino Castillo; sus palabras, prudencia, gentileza, y consejos en los momentos difíciles, me han sumido en una profunda reflexión para corregir y tener una vida más armónica en la vida social, y además ha significado el surgimiento de una amistad; gracias maestro.

A la Doctora **Marleny Lira de Meza**, al niño **Carlos Augusto Meza Lira**, al **Doctor Julio César Meza Sánchez**, a mi tía **María Elena Meza Martínez**, y a mi abuelita **Catalina Martínez Solórzano**, por el cariño familiar que me han brindado.

A la Lic. Paula Sánchez Hidalgo y a su familia; por el apoyo recibido, más que amiga es una hermana para mí.

Al Licenciado Fernando Sánchez Ruiz; por la dedicación y paciencia; apoyándome para seguir adelante en momentos arduos.

A los licenciados Iván Ojeda Salazar y Román Bravo Vega; por el afecto y confianza que siempre me han brindado.

Por último, no podría faltar en estas líneas; a la distinguida y querida paisana; **Magistrada María Concepción Órnelas;** que con su fuerza espiritual me anima a continuar con mis inquietudes de superación, a quien le expreso mi admiración, respeto y cariño.

INDICE

ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2448 E, SEGUNDO PÁRRAFO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	I
CAPITULO I.	
ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.....	1
1. ROMA.....	1
2. FRANCIA.....	8
3. MÉXICO.....	18
4. EN LA ACTUALIDAD.....	29
CAPÍTULO II	
EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.....	50
1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	50
2. CLASIFICACIÓN DOCTRINARIA.....	52
2.1. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.....	54
2.2. INMUEBLES POR DESTINO.....	56
2.3. ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	61
2.3.1.- RENTA.....	70
2.3.2.- USO DEL BIEN.....	72

	Pág.
2.4. FORMAS DE PAGO.....	73
3.- SUJETOS DEL CONTRATO.....	75
3.1 EL ARRENDADOR.....	75
3.1.1 CONCEPTO.....	75
3.1.2 DERECHOS.....	76
3.1.3 OBLIGACIONES.....	76
3.2. EL ARRENDATARIO.....	81
3.2.1 CONCEPTO.....	81
3.2.2 DERECHOS.....	81
3.2.3 OBLIGACIONES.....	81
4. PRINCIPALES CONFLICTOS ENTRE EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	82
 CAPÍTULO III	
MEDIDAS QUE SE IMPLEMENTARON PARA PROTEGER AL ARRENDATARIO.....	89
1. EL ARTÍCULO 2448-E, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	89
2. SITUACIÓN ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DE LA REFORMA DE DIECISEIS DE ENERO DEL DOS MIL TRES, DEL ARTÍCULO 2448-E, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	91
3. PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN QUE PRESENTA EL ARTÍCULO 2448-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN LA ACTUALIDAD.....	92

	Pág.
3.1. CONCEPTO DE PAGO.....	93
3.2. COMO OPERA LA PRESUNCIÓN DE PAGO A FAVOR DEL INQUILINO.....	96
3.3. LA CARGA DE LA PRUEBA DE LAS PARTES.....	99
3.4. LA PRESUNCIÓN DE PAGO EN EL ARRENDAMIENTO.....	103
4. LA INTERPRETACIÓN FEDERAL DE LA PRESUNCIÓN DE PAGO.....	103
5. OPINIÓN PERSONAL.....	107
6. PROPUESTA FINAL.....	110
CONCLUSIONES.....	111
BIBLIOGRAFIA.....	118

Introducción

La intención de elaborar el presente trabajo es, la percepción de la problemática generada con la aplicación del artículo 2448 E, del Código Civil para el Distrito Federal, dado que el legislador reformó la norma incorporando un componente novedoso al existente, en el capítulo relativo de las controversias de arrendamiento inmobiliario para casa habitación.

Surgieron varias inquietudes, entre ellas, la que es objeto de estudio consistente en el requerimiento de pago, extrajudicial o la vía judicial, cuyas formas son analizadas desde la perspectiva doctrinaria, y de un punto de vista práctico, donde se observaron los mayores problemas.

La figura jurídica del requerimiento de pago, constituye un elemento fundamental para el arrendador, en el ejercicio de las acciones judiciales.

En la práctica judicial se detectó que los Tribunales Colegiados del Primer Circuito, emitieron sentencias contradictorias ante un crisol de escenarios, esencialmente vinculados con el período que debería prevalecer cuando se reclamaban el pago de más de tres mensualidades de rentas insolutas, esto es; si se exoneraba al arrendatario de todo el período reclamado o bien, solamente del pago de tres mensualidades, por lo que fue necesario acudir a los criterios más recientes que emitió la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Esta investigación se sustenta en diversas ópticas de las disciplinas jurídicas, como: el derecho sustantivo, el derecho procesal, entre muchas otras, como la sociología, la economía, la historia, e incluso la filosofía jurídica como apoyo de las primeras.

El método de síntesis se utilizó al final de este trabajo con el caudal de conocimientos recabados y recopilados, para concretarlo en una serie de

proposiciones específicas, que constituyen los resultados obtenidos en la investigación.

También se utilizó el método histórico, analizando la situación jurídica, del arrendamiento en diferentes épocas en los países mencionados, y en especial en la capital de la Republica Mexicana.

El método inductivo, planteando inicialmente los temas de carácter histórico, definiciones y conceptos generales, para abordar los aspectos concretos y específicos de la figura en estudio.

Por supuesto, y en lo que se refiere a las técnicas de investigación, se requirió el auxilio del material bibliográfico necesario que cubren los temas previstos, así como lo relacionado al tema principal, recopilando el material, que sirvieron para tomar los datos en consulta, tesis de jurisprudencia, enciclopedias, diccionarios, etc., concluyendo con el tratamiento que el Poder Judicial de la Federación le ha dado al precepto legal; objeto del presente trabajo.

Para el estudio se encuentra dividido en tres capítulos de la siguiente forma:

En el primer capítulo, se buscaron los antecedentes del arrendamiento del Derecho Romano; por ser la cuna donde nacieron la mayoría de las instituciones jurídicas que actualmente rigen, de igual manera se recurrió al estudio de las influencias del derecho Francés y Español; hurgando la etapa prehispánica del país, continuando en la colonia; y las primeras codificaciones civiles en el México independiente y en la época actual.

En el segundo capítulo, se identifican las características generales del contrato de arrendamiento, tales como su definición, concepto legal, clasificación, los elementos de existencia y de validez, la renta, uso del bien, formas de pago, los sujetos, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, los principales conflictos que surgen entre el arrendador y el arrendatario; así como el modo de terminar el contrato de arrendamiento.

El tercer capítulo, contempla el panorama de la relación existente desde el inicio de la contratación del arrendamiento destinados para casa habitación, antes de la reforma y la conducta asumida por los arrendadores al dejar de otorgar recibos de renta pagada y los depósitos excesivos garantizando supuestos daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al inmueble durante la vigencia del contrato; causa que utilizó el legislador para proteger al arrendatario, reformando el artículo 2448 E, del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo se analizan los problemas de interpretación que presenta dicho artículo, el concepto de pago, la presunción de pago; consistente en la imposición al arrendador de la obligación de otorgar los recibos de pago correspondientes por cada mensualidad pagada, y a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado; esta presunción es aplicable exclusivamente para el arrendamiento inmobiliario destinados para casa habitación, como opera la presunción de pago a favor del inquilino, la carga de la prueba de las partes y la interpretación federal.

Originando diferentes puntos de vista, dentro de las resoluciones judiciales, hasta la contradicción debido a la autonomía que goza cada Tribunal y que fue necesaria la intervención de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para definir el alcance y efectos de dicho precepto.

Finalmente presento mi opinión personal, propuesta final y mis conclusiones.

Concluyendo, que este trabajo realizado, es la suma de desvelos, de lecturas y doctrinas, que me nutrieron de conocimientos, entrevistas, diálogos con mis maestros y profesionistas, en un afán invariable de transmitir su sabiduría y experiencias; estas vivencias me condujeron a reflexiones inagotables, que cubro una fase de mi vida, sin olvidar la frase socrática: *“Sólo sé que no sé nada”*; que me impulsa a seguir aprendiendo y que me falta mucho camino por andar.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO

1.- ROMA.

La cultura romana se extendió en Europa, Medio Oriente, Norte de África y en toda la cuenca del mediterráneo, su influencia en la arquitectura, escultura, política, formas de gobierno con incorporaciones filosóficas influyendo la literatura griega, determinó su grandeza y poderío, en su época fueron el corazón de las civilizaciones más antiguas e importantes del mundo occidental; a Roma se le considera la cuna de las instituciones jurídicas que hoy conocemos, las cuales aún siguen vigentes, sus orígenes se remontan a más de veinte siglos, y han evolucionado como producto de fenómenos sociales, pero su esencia, al igual que algunas características permanecen hasta nuestros días, desafiando el tiempo y el espacio.

Posterior a la caída del imperio romano en el año 476 D.C., su legado se extendió por Francia y España, proyectándose al continente americano, en especial a los países latinos, quienes adoptaron los principios de su sistema jurídico; cabe mencionar, que entre las instituciones que reguló el Derecho Romano, encontramos el arrendamiento y por supuesto la compraventa.

Producto de las interacciones sociales, económicas, culturales surgió incipientemente, el arrendamiento de esclavos, animales de tiro, e intercambio o préstamos de servicios, obteniendo un provecho utilitario para el arrendador y arrendatario.

En el siglo II A.C. apareció la *locación* de tierras y casas, porque los propietarios que no explotaban sus bienes transmitieron el uso y el aprovechamiento de sus propiedades, a los que dedicados y concedores de la agricultura, requerían de espacios para obtener ingresos, explotando la tierra,

agregando su esfuerzo de trabajo, además, contaban con la “probabilidad” de que el pago fuera en especie o parte del producto de la cosecha obtenida por el arrendatario, lo que indudablemente les reportaba una actividad productiva generadora de una singular ganancia.¹

Ese contrato fue utilizado con mayor frecuencia con motivo de la construcción de edificios con fines habitacionales, conocida como las *insulte*, que eran grupos de localidades, normalmente bajo el régimen de alquiler utilizadas por los ciudadanos que carecían de recursos para tener habitaciones particulares, multiplicándose la celebración de convenios de esa naturaleza.²

La primera denominación que se detecta en el derecho romano es, la *locatio conductio*; este contrato en un principio se utilizó en una acepción amplia y unitaria, porque en él, se comprendían el contrato de cosas, de servicios, el de obra así como el de aparcería; el primero reconocido como *rerum*, el segundo *operarum*, el tercero *operis*, y el último no sufrió denominación alguna.

En principio, la *locatio conductio* se definió 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*...”³

Según se puede observar, se habla de una transmisión de goce de un tiempo determinado, de una cosa a cambio de una remuneración.

Otra acepción de la *locatio conductio* fue la relativa a que era: “...un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra, el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios o a la

¹Revista Jurídica, Boletín Mexicano del Derecho Comparado, El Arrendamiento, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>.

² El arrendamiento, Pág. 888, <http://biblio.juridicas.unam.mx/revista/pdf/derechocomparado/78/art/art5.pdf>.

³ PETIT Eugene, Tratado Elemental del Derecho Romano, Novena Edición, Editorial Nacional, México, 1966, Pág. 401.

*ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces.”*⁴

La maestra Sara Bialostosky, distingue tres figuras en el contrato en comento, como son: el arrendamiento de *cosas, de servicios y el de obra*.

Pedro Bonfante en su definición de la *locación refiere que es*; “...un contrato consensual, bilateral, por el cual una de las partes promete a la otra el goce temporal de una cosa o la prestación de una serie de servicios (*operae*) o la realización de una obra determinada (*opus*) con promesa de recibir algo equivalente en compensación.”⁵

Es de observarse, los referidos autores no mencionan el convenio de aparcería, sino que lo integran o lo identifican bajo el concepto del arrendamiento de cosas.

De lo hasta aquí expuesto, es posible obtener que los elementos materiales de esos contratos son, la *cosa* dada en arrendamiento, y la *merces*, que es precisamente la contraprestación o recursos que se van a pagar al arrendador por su disfrute.

Como elementos personales, encontramos al *locator, que era el* sujeto que se obliga a suministrar la cosa, la tierra, el servicio o trabajo; y el *conductor*, que debía pagar el precio del servicio del arrendamiento.

Podían ser objeto de arrendamiento todas las cosas, excepto las destinadas al consumo.

La *locatio-conductio* se dividió en cuatro ramas, y se clasificaba según el autor Guillermo Floris Margadant S., de la forma siguiente:

⁴ BIALOSTOSKI, Sara, Panorama del Derecho Romano, Octava Edición, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 2007, Pág. 166.

⁵ BONFANTE, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, Quinta Edición, Editorial Reus, Madrid España 1852, Pág. 496.

“a) (...) arrendamiento de cosas (locatio conductio rerum); contrato por el cual el (locator) se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

b) (...) contrato de aparcería, (éste contrato no sufrió denominación alguno) por el cual, el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el (colonus partarius), el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se obtuvieran de ese terreno.

c) (...) contrato de trabajo (Locatio conductio operarum); es un contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica y en dinero.

d) (...) contrato de obra (Locatio conductio operis); es un contrato por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.”⁶

En la actualidad los contratos de aparcería se distinguen: en agrícola y ganadera; el primero comprende lo atinente a la explotación de la tierra en cuanto al aprovechamiento de los cultivos, en cambio el de aparcería de ganado tiene lugar, cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide, alimente, en el terreno de su propiedad con la intención, de repartirse los frutos o críos, también en el medio campesino se conoce: como *“ganado al partir”* significando con ello, que el animal que nazca primero es para el cuidador propietario del terreno, y el siguiente, corresponde al dueño del animal.

⁶ FLORIS Margadant S. Guillermo, El Derecho Privado Romano, Vigésima edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V., México 1994, Págs. 410, 411.

Mención especial merece la denominada *locatio conductio operarum*, que en la actualidad comprendía tanto el aludido contrato de servicios profesionales, como los contratos colectivos e individuales de trabajo. Estos contratos hoy en día han sufrido cambios significativos, lo que dio origen a que se estudiaran y legislaran por su propia y especial naturaleza jurídica de manera independiente.

Por último, el contrato de obra regulado por el Código Civil para el Distrito Federal, comprende diferentes aspectos de contratación, como son a saber los siguientes:

- a) *Contrato de obras a precio alzado*
- b) *Contrato de ajuste cerrado de la obra por escrito*
- c) *Obra sin precio fijado*
- d) *Obra por ajuste cerrado*
- e) *Obra por piezas o por medida*
- f) *Obra inconclusa*
- g) *Obra con aprobación reservada*

Ahora bien, la *locación conductio rerum* conserva sus elementos en el contrato del arrendamiento actual, prevaleciendo las mismas bases que le dieron origen perdurando por varios siglos.

Las obligaciones del arrendador *locator*, según la maestra Sara Bialostosky, son los siguientes:

- I) Entregar o poner a disposición del arrendatario la cosa arrendada, en el tiempo y lugar convenidos.*
- II) Verificar o pagar los gastos y reparaciones necesarias, para que el arrendatario pueda disfrutar la cosa en las condiciones estipuladas.*
- III) Garantizar al arrendatario contra la evicción y los vicios ocultos de la cosa.*

IV) Responder de los daños y perjuicios que el mismo causara al arrendatario o de las que causarán personas sujetas a su patria potestad, dominica potestad o manus.

V) Pagar los cargos que recaigan sobre la cosa, tales como tributos y gravámenes.

Las obligaciones del conductor:

I) Pagar la merces en el lugar, tiempo y forma convenidos.

II) Servirse de la cosa arrendada conforme a lo convenido o según su destino o naturaleza de la cosa.

III) Cuidar la cosa con la diligencia propia, de un buen pater familias, responde pues hasta la culpa leve.

IV) Pagar los gastos ordinarios de conservación de la cosa arrendada.

V) Restituir la cosa, a la llegada del término o la condición.

Extinción del contrato:

I) La llegada del término

II) Voluntad de ambas partes.

III) Destrucción o pérdida del objeto.

IV) Devenir la cosa extra commercium.

V) incumplimiento en el pago de la merces, durante dos años.

VI) Deterioro o cambio de destino de la cosa por el arrendatario.

VII) *Necesidad que tuviera el mismo propietario, de usar el objeto arrendado.*"⁷

Estos principios básicos con características propias, continúan formando parte indispensable de los contratos de arrendamiento.

Es de observarse que la sociedad evoluciona permanentemente, innovando cuestiones, para agilizar, y hacer más eficiente el intercambio, de usos y servicios atendiendo por supuesto las contraprestaciones.

Así tenemos que los contratos de aparcería, de servicios, y de obras; ya forman parte de nuestra legislación sustantiva civil.

Con relación al del trabajo, existe una legislación especial conocida como, la Ley Federal del Trabajo, que contempla de manera genérica dos grandes rubros de actividades laborales (*apartado A y apartado B*), esto es, los que prestan sus servicios a la iniciativa privada, como aquéllos que se encuentran trabajando para el sector público.

La doctrina siempre dinámica en cualquier parte del mundo, recopilando las manifestaciones novedosas, propias del entorno del jurista que se trate, realizando clasificaciones como las citadas con anterioridad que posteriormente sirven para uniformar legislaciones.

⁷ BIALOSTOSKI. Op. Cit., Págs. 167-169.

2.- FRANCIA

En la antigüedad, a la actual república francesa se le conoció como las Galias, y ocupó gran parte del territorio europeo, extendiéndose desde el mar Mediterráneo hasta el Canal de la Mancha y al oriente colindaba con Rusia.

Aproximadamente en el año 58 A.C. Roma conquistó las Galias y la convirtió en una más de sus provincias, imponiéndole por supuesto su cultura e idioma y con ello, obviamente su sistema jurídico, el cual se mezcló con el derecho consuetudinario de las distintas comunidades que integraban las Galias.

Los conflictos militares y políticos, redujeron notablemente la superficie territorial que originalmente tuvo, por lo que se dividió en reinos, principados y feudos; para quedar como actualmente se le conoce, sin contar con una fecha exacta pero aproximadamente en la edad media, las Galias tomaron el nombre de Francia.

El antiguo derecho galo se sustentó esencialmente en las costumbres y cada localidad tenía sus propias reglas, amén de que su aplicación estaba limitada territorialmente, así que el principio de justicia era distinto en cada poblado, se puede decir, que había regiones consuetudinarias y regiones que utilizaban sólo el derecho escrito (*aportación del derecho romano*), pero aún éstas, admitían que las controversias se ventilaran a través de la costumbre de cada lugar, situación que prevaleció, hasta los siglos X y XI.⁸

Es del dominio público que, a la edad media también se le conoció como la era del “*oscurantismo*”, marcó una etapa caótica sin avances, donde el monopolio del conocimiento lo aprovechó la iglesia católica y en lo que toca al derecho romano, dejó de ser consultado como ley escrita con motivo de la autonomía de los criterios locales; por la ausencia de una uniformidad normativa,

⁸ BONNECASE Julien, Traducido por el Lic. José M. CAJICA JR. Elementos de Derecho Civil, Tomo I, Editorial José M. CAJICA JR., México, 1977, Págs. 84,85.

permanecieron aislados una gran diversidad de conceptos derivados de la costumbre.

En la segunda mitad del siglo XI, cuando renació el interés por el estudio del derecho romano alcanzando un nuevo florecimiento hasta el siglo XII, en ciertas regiones, fue aceptado como ley verdadera, además la norma escrita incorporó las costumbres y los valores más importantes de la época, dando lugar así a las ordenanzas reales, que esencialmente consistían en los decretos dictados por el rey o el príncipe en ejercicio de sus facultades para expedir leyes conocidas como tales.⁹

Entre ellas, cobraron singular relevancia las ordenanzas del Luis XIV, relativas al Procedimiento Civil que datan del año de 1669, también conocidas como las grandes ordenanzas de Colbert, por ser éste el jurista inspirador de ellas y como reconocimiento a su singular labor legislativa se le impuso su nombre; cabe mencionar, que el rey Luis XV contribuyó a la sistematización del derecho civil que no se había contemplado por su antecesor y que detalló la codificación del derecho civil y su procedimiento adjetivo.¹⁰

Paralelamente continuó el desarrollo de la legislación canónica, que ya había influido enormemente en el derecho Romano, absorbiendo algunas de sus figuras jurídicas para formar parte de un sistema integral, permaneciendo posteriormente como ley hasta el fin del antiguo régimen.

Los renombrados juristas Cosío Colin y H. Capitant, relatan que en el siglo XIII bajo la presión del derecho romano junto con el derecho canónico, así como por la influencia de los fenómenos económicos derivados de una fuerte interacción social, exigieron cada vez más, una absoluta libertad en la conformación de los contratos.

⁹ *Ibidem* Pág. 85.

¹⁰ Gestación del Código Civil, http://www.cronotecagenealogica.com/gestac_cod_civ.html.

La simplificación de las formalidades afines a la celebración de los contratos así como el papel que se le atribuyó al juramento para obtener tanto el debido como el cabal cumplimiento de las obligaciones contraídas, dio como resultado un extraordinario avance en este tipo de negociaciones.

Algunas de las formalidades o solemnidades emblemáticas que se utilizaron en esa época para cerrar ciertos negocios jurídicos, destacan, la figura conocida como las *arras*, y el famoso *apretón de manos*.

El arrendamiento, la compraventa, y otros contratos, se perfeccionaban a través de la entrega de las arras; siendo éste último acto el que jurídicamente vinculaba a las partes, o bien, el que era utilizado para retractarse.

Así lo ilustra la Enciclopedia Omeba, al indicar que: “...*arras, o señal, la cosa que una de las partes contratantes entrega a la otra al tiempo de la celebración del contrato, ya sea para confirmarlo o dar lugar al derecho de arrepentirse*”¹¹

El apretón de manos consistía, como incluso la expresión literal lo indica, en darse la mano ambos contratantes, y a partir de ese momento el convenio empezaba a surtir sus efectos pues era señal inequívoca de que se había celebrado, siendo esta costumbre eminentemente romana.

Especial mención corresponde al “*juramento*” como una institución establecida por el derecho canónico, donde no sólo se adquiría un compromiso civil sino también con Dios, con la connotación sacramental, amén de imprescriptible, siendo que su impugnación sólo era susceptible de ventilarse ante los tribunales eclesiásticos, pero sólo por causa de dolo.

Posteriormente los canonistas trataron de complementarlo, aseverando que los simples pactos, aún cuando se omitiera el juramento, conservaban el

¹¹ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, A, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires Argentina, 1968, Pág. 781.

carácter obligatorio y además sostenían que el incumplimiento de lo prometido, generaba la culpa de una mentira teniendo como consecuencia la comisión de un grave pecado.

Como se desprende de lo anterior, en el antiguo derecho francés coexistieron cuatro sistemas jurídicos que fueron:

“1.- La costumbre.

2.- El derecho romano.

3.- La legislación de las ordenanzas reales.

4.- El derecho canónico.”¹²

Debido a una desigualdad económica, provocada por gobiernos monárquicos y autoritarios, originó un peligroso encono social que fue a su vez el detonante de manifestaciones, protestas populares apoyadas por una corriente de intelectuales, conocida como la época de la ilustración, que culminó finalmente en la emblemática revolución francesa de 1789.

En ese periodo, surgió un singular personaje a la vida política, que por sus obras e ingenio militar; trascendió en el tiempo y obviamente en la historia universal, fue el general José Napoleón Bonaparte, quien percatándose que el gran cúmulo de normas jurídicas que por tradición estaban dispersas, convenía su integración, propuso que fueran condensadas en un solo texto legal, que abarcaba de manera uniforme todas las regiones, de aplicación general a todos los sectores sociales, eliminando de ese modo precisamente aquellas disposiciones especiales existentes que regulaban relaciones jurídicas, destinadas a segmentos específicos de la sociedad.

¹² BONNECASE Julien. Op. Cit., Pág. 83.

Ello atrajo el interés de los estudiosos del derecho para la creación de un nuevo Código Civil, que resultó ser un singular y novedoso cuerpo de leyes conocido también como el Código Napoleón, o Código Napoleónico, promulgado el 21 de marzo de 1804.¹³

Su construcción y eficiencia trasciende hasta nuestros días, pues obtuvo innumerables reconocimientos internacionales, donde muchos países la adoptaron como un modelo jurídico, que transformó sus sistemas legales, de ahí la importancia de citar el origen de la referida codificación como un concepto vanguardista y revolucionario.

Es de observarse que el referido cuerpo legal, clasifica dos géneros de arrendamiento o *locación*, como lo son el de:

1.- *Cosas y;*

2.- *Obra*

Ahora bien, los dos contratos mencionados con antelación los subdividieron en diversas especies particulares, (Artículo 1711 del Código Civil Francés), se denomina:

A. Arrendamiento de alquiler: El arrendamiento de inmuebles y el de muebles

B. Arrendamiento rústico, aquel de las heredades rurales

C. Alquiler, el arrendamiento del trabajo o de servicios

D. El arrendamiento de ganado

E. El de presupuesto, contrato o de precio fijo

¹³ SERRANO Migallón Fernando, (Coordinador), Código de Napoleón, Bicentenario, Estudios Jurídicos, Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho UNAM, Editorial Porrúa, México 2005, Pág. 57.

F. Arrendamientos de bienes nacionales

H. Bienes de ayuntamientos

I. De los establecimientos públicos

Luego el arrendamiento de obras y servicios, lo subdividen en:

- A. Arrendamiento de trabajadores que se comprometen al servicio de alguien*
- B. El de los conductores, tanto por tierra como por agua, que se encargan del transporte de personas o mercancías*
- C. El de los arquitectos, contratistas de obras y técnicos a continuación de estudios, presupuestos o contratos*

El citado Código Civil Francés, define al arrendamiento de cosas, como:
“...un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra disfrute de una cosa por cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle.”¹⁴

Es evidente, que uno de los elementos funcionales de dicha convención era el relativo, a que el propietario de la cosa asumía el deber legal de poner a disposición del arrendatario de una cosa para que, éste tuviera a su vez la facultad de utilizarla o disfrutarla, por un tiempo previamente determinado por ambas partes, a cambio de una retribución económica para el arrendador.

Los juristas Marcel Planiol y Georges Ripert, externaron sendas definiciones en torno al concepto de arrendamiento, indicando que era:

¹⁴ Código Civil Francés, Artículo 1709 , Pág. 257.

“...un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.”¹⁵

Asimismo, el aludido Código Civil define al arrendamiento de obra como:

“...un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer alguna cosa por la otra, mediante un precio convenido entre ellas.”¹⁶

Dispone el Código Civil Francés, la posibilidad de dar en arrendamiento toda clase de bienes, muebles e inmuebles y para el perfeccionamiento de este contrato se requiere sólo el acuerdo de ambas partes.

Al precio del arrendamiento se le denomina *alquiler (loyer)* cuando se trata de un inmueble, y se le llama *renta (ferme)* si se trata de arrendamiento de una finca rústica. En un inicio dichos rubros se liquidaron en dinero (moneda), pero finalmente se estimó, que de igual modo eran susceptibles de comprender una porción de los frutos de la finca, asimismo, en cuanto al tema de la duración o término del arrendamiento el decreto de 18-29 de septiembre de 1790 prohibió los arrendamientos perpetuos, y señaló como límite máximo el de 99 años cuando se tratara de arrendamiento vitalicios, o en su caso, el de tres generaciones sucesivas es decir los padres, sus hijos y los nietos.

Las obligaciones del arrendador y del arrendatario, variaron según la naturaleza del objeto dado en arrendamiento.

¹⁵ PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Derecho Civil, Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen 8, Editorial Harla S.A. de C.V. México, 1997, Pág. 980.

¹⁶ Código Civil Francés Op. Cit., Artículo 1710, Pág. 221.

Destacando las obligaciones del arrendador que se relacionan a continuación:

“1º Entregar al arrendatario la cosa arrendada y, si se tratara de su habitación principal, un alojamiento decente;

2º A conservar esta cosa en buen estado de uso para el cual fue arrendada;

3º A mantener al arrendatario en el disfrute pacífico de la cosa durante el arrendamiento;

4º A asegurar igualmente la permanencia y la calidad de las plantaciones.”

Asimismo la codificación referida, menciona las principales obligaciones del arrendatario:

“1º Usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado en el arrendamiento y, en defecto de pacto, al que se infiera según las circunstancias;

2º Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.”

Algunos aspectos de los contratos de arrendamiento, cobran singular relevancia, como lo son las relativas a su existencia y vigencia, pues refieren:

“El contrato cesará de pleno derecho a la expiración del plazo fijado cuando se haya establecido por escrito, sin que sea necesario dar permiso.

Si el arrendatario de una casa o de un piso continúa su disfrute después de haber expirado el contrato por escrito, sin oposición por parte del arrendador, se entenderá que los ocupa en las mismas condiciones por el plazo fijado por la costumbre de los lugares y no podrá salir ni ser expulsado de ellos hasta después de un permiso dado conforme al plazo fijado por la costumbre de los lugares.

El contrato no escrito de un predio rural, se considera establecido por el tiempo necesario para que el arrendatario recoja todos los frutos de la heredad arrendada.

Así el arrendamiento de un predio, una viña y cualquier otro predio cuyos frutos se recogen íntegramente durante el año, se considera establecido por un año.

El arrendamiento de tierras de labranza, cuando se dividan por añojales o temporales, se considerará establecido por tantos años cuantos añojales haya.

El arrendamiento de las heredades rurales, aunque no se haya hecho por escrito, no cesará a la expiración del plazo fijado por el artículo precedente, sino por el efecto de un permiso dado por escrito por una de las partes a la otra, por lo menos seis meses antes de ese plazo.”

El Francés Julien Bonnecase; clasifica las causas de terminación del arrendamiento, en dos categorías: “...*causas normales y causas accidentales...*”

“...la primera consiste en el vencimiento del plazo previsto. A este respecto es necesario distinguir los arrendamientos no escritos...” “...y los arrendamientos escritos...” “Para los arrendamientos no escrito se requiere un aviso previo de terminación...” “En los segundos, por el contrario, el arrendamiento expida de pleno derecho al vencerse el plazo, salvo las reglas especiales a los arrendamientos de bienes urbanos o rústicos.... “Causas accidentales: en primer lugar, son las que se aplican a todos los contratos como la nulidad y la rescisión. En seguida, la pérdida de la cosa arrendada y la expropiación por causa de utilidad pública.

De lo expuesto, es concluyente que el estado francés, consolidó el cimiento del derecho romano respetando al derecho Galo de esencia costumbrista local, agregando las ordenanzas reales dictadas por los reyes y los príncipes, apreciando y absorbiendo la participación de la iglesia católica, con la valiosa aportación del derecho canónico; impulsando y depurando lo ya existente

creando normas escritas de carácter general que brindaron certeza y seguridad jurídica a la sociedad.

Por sus innovaciones el Código Civil Francés, fue una obra jurídica que inspiró no sólo a los juristas extranjeros que recopilaron sus principios juntos con el sistema que estimaron valioso y útiles adecuándolo a las necesidades y circunstancias de sus respectivos países, siendo un modelo universal, que se vio reflejado en muchas legislaciones que guardan puntos coincidentes, e incluso, hasta los mismos principios.

3.- MÉXICO

En este capítulo se estima indispensable tratar brevemente, lo poco que se escribió acerca del arrendamiento en la época prehispánica, de sus raíces y la manera en que se llevaron a cabo los intercambios de servicios y la trasmisión del uso temporal de las cosas.

Entre las culturas más representativas de nuestro país, destacaron las civilizaciones siguientes:

La azteca; maya; zapoteca; otomí; mazahua; tolteca; purépecha; entre muchas otras; sapiencia que aún perviven en la actualidad en distintos sitios de nuestro territorio conservando sus respectivos usos, costumbres y tradiciones, manteniendo incluso un lenguaje singular.

Los vestigios de su imponente pasado se encuentran en el gran Teocalli, localizado precisamente en el centro de la ciudad de México a un costado de la catedral metropolitana; en las pirámides del Sol y la Luna en Teotihuacan, pero también en Palenque, Tonina, Yaxchilan, así como Bonampak en el Estado de Chiapas; de igual modo Chichen Itza en Yucatán, Monte Alban y Mitla en el Estado de Oaxaca; La Venta en Tabasco; Tula en el Estado de Hidalgo; Xochicalco, en Morelos; etc.; siendo que en cada uno de los lugares precitados se conservan magnificas e imponentes inscripciones que revelan no solo episodios de guerra sino también de la vida cotidiana; de referencias astrológicas; ceremonias; comercio; sacrificios; y deidades; todas ellas representadas a través de jeroglíficos que describen importantes acontecimientos, y en algunos casos con escenas de los referidos episodios, también se asentaron en sendos códigos grabados en pieles y estelas monolíticas.

Los aztecas logaron constituir una gran confederación de tribus a través de sus guerras, así como por la construcción de intereses comunes de los pueblos sometidos, también implementaron para consolidar sus alianzas la

cultura y el parentesco, éste último forzado en muchas ocasiones para alcanzar sus objetivos, sus integrantes en un principio fueron los pobladores de Tenochtitlan, pero posteriormente se les sumó la gente de Texcoco y Tlacopan formando así la emblemática “*Triple Alianza*”, que enriqueció la cultura, que también generó una connotada presencia militar y poderío económico que trascendió a todos sus vecinos y les permitió extender sus dominios hasta Centroamérica, con el característico e indispensable pago de tributos, al que se sumaron las contribuciones, regalos, y ofrendas; que posteriormente, eran utilizadas en sus fastuosas ceremonias religiosas, respetando eso si, al gobierno local al igual que su régimen interno.

Antes de abordar el estudio de lo que era el arrendamiento en aquel tiempo, conviene reflexionar brevemente, aún cuando no es materia de la presente tesis, sobre la propiedad de la tierra como objeto primordial de algunos contratos.

Originariamente, el rey era el dueño absoluto de todas las tierras por herencia divina, la real voluntad obviamente la transmitía primero a los nobles; después a los guerreros; y finalmente vía donación al pueblo, otro tanto de fincas era destinada para actividades religiosas (*culto a los dioses*) y para el uso de instituciones públicas.

Lo anterior permitió catalogar la propiedad por su género, pero también por la calidad de los poseedores, que se clasificó como:

“Tlatocalalli: tierras del rey;

Pillalli: tierras de los nobles;

Altepetlalli: tierras del pueblo;

Calpullalli: tierras de los barrios;

Mitlchimalli: tierras para la guerra; y,

*Teotlalpan: tierras de los dioses.*¹⁷

En opinión de Josef Kohler: “...El *calpul-li* era propietario del suelo y en consecuencia, podía arrendar una parte de su tierra comunal a otro *calpul-li*. Esto sólo en apariencia era una excepción a la regla de que ningún extraño era admitido en el suelo de un *calpul-li*, pues se le admitía únicamente en virtud del derecho concedido al otro *calpul-li*...”¹⁸

Así mismo, Oscar Cruz Barney menciona que los aztecas tenían dos clases de tierras llamados: *calpulli* y las del *dominio del poder central*.

En el primero, el arrendamiento se gestaba cuando “...tenía un exceso de tierras, podía arrendarlas a otro *calpulli* o a un particular y cubrir con las rentas las necesidades de la comunidad. Las tierras que quedaban vacantes, por la extinción de la familia usufructuaria o porque sus ocupantes habían perdido su derecho a ella por abandono o falta de cultivo; podían destinarse a quienes no tuvieran ningún derecho sobre tierra, para su arrendamiento o para que aquellos que usufructuaban terrenos de mala calidad las cambiarán por éstos...” y en el segundo de los conceptos mencionados, eran las siguientes: “*Tlatocalli, Tlatocamilli, Tecpantlalli, Teopantlalli, Milchimalli, Cacalomilli*. Las dos primeras se arrendaban para sostener con las rentas los gastos del palacio...”¹⁹

El maestro Lucio Mendieta y Núñez, señala que los contratos de aparcería y alquiler así como el contrato de trabajo, consistían respectivamente en lo siguiente:

Los contratos de aparcería y alquiler, tenían lugar cuando en algún barrio había tierras disponibles y otro barrio las pedía en arrendamiento. Asimismo, el

¹⁷ MENDIETA y Núñez Lucio, Derecho Precolonial, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1976, Pág. 116.

¹⁸ KOHLER Josef, El derecho de los Aztecas, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Sexta Época. Segunda Etapa, México, 2002, Pág. 104.

¹⁹ CRUZ Barney Oscar, Historia del Derecho en México, Segunda Edición, Editorial Oxford University Press México S. A. de C.V., Colección Textos Jurídicos Universitarios, año 2004, Págs. 26, 27.

contrato de trabajo en comento cobró singular relevancia porque era útil para “*alquilar gente*” para prestar algún servicio, para transportar mercancías, o bien realizar alguna obra, a tales personas se les conoció como los tamemes.²⁰

En ese entonces; el arrendamiento era muy diferente a como lo conocemos hoy en día, era menos complejo, incluso se celebraba de manera verbal “*de palabra*” debido a que sencillamente constituía una manifestación circunstancial, producto de la interacción social y cultural que predominó en la época.

Como ya es del dominio público, cuando Cristóbal Colón se aventuró a navegar con rumbo al lejano oriente con la evidente intención de encontrar una nueva ruta desde Europa hacia las Indias orientales y así, después de una larga y penosa travesía, aproximadamente de dos meses, tuvo la fortuna de descubrir el doce de octubre de 1492, el continente americano, aún cuando en ese entonces, en realidad arribó a las islas Guanahani, hoy conocidas como las Bahamas.

Su viaje fue patrocinado por el matrimonio conformado por Isabel la Católica reina de Castilla y Don Fernando de León, a quienes se les conoció como los “Reyes Católicos”.

Cuando los reyes fueron informados del descubrimiento de nuevas tierras y de los pueblos encontrados, así como de sus riquezas, dispusieron concesionarlos en un inicio a los conquistadores y después a los nobles, para que las organizaran e impulsaran otras expediciones, de igual modo, se buscaba que los recursos económicos se invirtieran a cambio del repartimiento de tierras, con esa finalidad, se contrataron un sin fin de personas para viajar y explorar las tierras americanas, indudablemente participaron aventureros, mercenarios, y algunos presidiarios con la promesa de que estos últimos, recobrarían su

²⁰ MENDIETA Y NUÑEZ, Op. cit., Págs. 126-128

libertad; para estas expediciones, se consideró indispensable formar grupos para-militares, que se conocieron como las “*Huestes*”, y a cambio de sus singulares servicios se les ofreció pagarles o recompensarlos con dotaciones de tierras.

En 1519 el conquistador Hernán Cortés, llega al continente Americano, con armas, caballos y perros que fueron utilizados como novedosos instrumentos de guerra en contra de los nativos, que obviamente les reportaron grandes utilidades a los invasores, no sólo en victorias bélicas, sino también en la colonización, dominio y sometimiento de los pueblos indígenas que permanecieron subyugados por más de trescientos años aproximadamente.

Los gobernantes de las colonias eran designados directamente desde España por los reyes, entre esas autoridades destacaban los fiscales conocidos más tarde en México como las Ordenanzas de Intendentes, cuya función primordial, radicaba en supervisar el cobro de impuestos, protegiendo así los intereses de la corona.

El marco legal imperante de la nueva España, se caracterizó por la implementación fundamental de dos sistemas jurídicos, así, el primero de los mencionados se enfocaba a regir la vida de los peninsulares, criollos, protegiendo primordialmente los intereses de la corona con esencia romana, canónica y germana, que en síntesis correspondía al derecho castellano.

El segundo sistema, se generó por la necesidad de regular la actividad jurídica en las colonias y de los territorios descubiertos después de 1492; tuvo su génesis en una prolija normatividad que regulaba la vida cívica de los habitantes, y por la abundancia se consideró indispensable en el año de 1680, aglutinarlas en un sólo texto legal que se conoció con el nombre emblemático de las Leyes de los Reinos de las Indias o Derecho Indiano, que abarcó principios religiosos, políticos, sociales y económicos.

La referida recopilación (*Leyes de los Reinos de las Indias*), constituyó un conjunto de preceptos legislativos surgidos en el gobierno de la corona Española, conformados en nueve libros, relativos a: los indios, encomiendas, pensiones, rentas, y situaciones; de manera particular en el Libro VI, Título XVIII, se refería lo siguiente:

“Ley iij. Que las mercedes, y sus frutos, y rentas no le adquieran á los interesados, hasta, sacar confirmación.

MANDAMOS, Que de las encomiendas de Indios, pensiones, situaciones, y otras cualesquier rentas, que se hubieren dado, y dieren en las Indias, así de nuestra Real Caxa, como de los repartimientos, entre tanto, que los interesados, no llevaren confirmación nuestra, no hagan suyos los frutos, rentas, y demoras.”²¹

Y en el libro sexto se estipuló que, los que tenían derecho de recibir rentas, deberían cumplir con la condición de que tramitarán y obtuvieran la confirmación ante el Consejo de las Indias o de los gobernadores radicados en los distintos distritos o islas adyacentes, donde radicaban las reales audiencias y que deberían de presentarse ante el gobernador o justicia mayor de la provincia para su otorgamiento y en caso de incumplimiento; la legislación dispuso, que entonces debían aplicarse las penas previstas.

Con posterioridad, esas leyes se concentraron en un nuevo texto al que se le denominó, Real Ordenamiento de Intendentes y Ordenanzas de Intendentes, que comprendieron numerosas disposiciones de la recopilación de las Leyes de Indias; dicha legislación estuvo vigente durante la época colonial, pero al parecer, fue letra muerta por su inaplicación y al dejar de favorecer los privilegios de los españoles establecidos en la Nueva España.

²¹ PORRÚA Miguel Ángel, Recopilación de Leyes de los Reynos de Las Indias 1681, Tomo Segundo, México, 1987, Pág. 274.

Alrededor del año de 1806, surgió una nueva recopilación del derecho castellano, conocido como Novísima Recopilación de Leyes de España; que sin duda alguna, tuvo una gran repercusión en las colonias o provincias conquistadas por España, sin soslayar que fue supletorio al referido derecho indiano, este conjunto normativo se integró en doce libros, en el Libro X, Ley III, trató lo referente a los arrendamientos, señalando lo siguiente:

“Los dueños de tierras y posesiones puedan arrendarlas libremente con las calidades que se expresan.

En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños, para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos; y se previene, que en el principio del último año estipulado tengan obligación el dueño y colono de avisarse para su continuación o despedida, como mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si sólo se hiciere en el fin de este se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes; sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni a ser mantenidos más que lo que durare el tiempo estipulado los arrendamientos, excepto en los países, pueblos ó personas en que haya o tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular; y no se comprende en esta providencia los foros del Reyno de Galicia, sobre los cuales se debe esperar la Real resolución.”²²

Por lo que es patente, que las disposiciones dictadas desde la península ibérica tuvieron como destino medular, garantizar los derechos de los españoles que habitaban en las colonias americanas, distinguiendo así a la población de origen europeo sólo con algunas consideraciones referentes a los criollos, separándolos del resto de los pobladores de origen autóctono.

²² Novísima Recopilación de las Leyes de España, Tomo V, Libro X, Ley III, IV, VI, Madrid España, 1805, Pág. 38-40.

Aún consumada la independencia de México en 1821, continuaron vigentes las mismas disposiciones coloniales, la administración de justicia quedó sujeta a un régimen de múltiples fueros con tribunales especiales, según la materia de controversia o las partes en el litigio, dejándose de aplicar únicamente aquellas normas protectoras de los intereses de los peninsulares y descendientes del reino español, siendo una nota distintiva de la época.

Asimismo, cobró especial importancia la intervención de la religión católica durante la colonia, con un matiz esencialmente monoteísta; con reglamentación interna propia; con una estructura jerárquica sacerdotal; y con una ideología que no sólo tenía como objetivo la propagación de su doctrina, sino que además, influir tal como lo había hecho en la colonia, en el gobierno virreinal, contando con Tribunales especiales como lo fue el emblemático y funesto del “*Santo Oficio*”, que imponía sanciones en el nombre de Dios por demás crueles, bárbaras y severas como la tortura, la lapidación, la hoguera, y la pena de muerte a sus opositores o transgresores (herejes).

Su doctrina, ideológica y su influencia, permanecen hasta nuestros días, aunque con menos intensidad; de igual modo, la iglesia también intervino en cuestiones de gobierno en los primeros cincuenta años del siglo XIX, hasta que se dictaron las icónicas Leyes de Reforma en 1857, dado que el estado mexicano, se vio en la imperiosa necesidad de acotar su poderío a través de la separación de los intereses de la iglesia y del gobierno civil, y garantizar así la estabilidad política de México y evitar la contienda permanente de conseguir el ejercicio del gobierno bajo un esquema e influencia eclesiástica.

En la capital del país, se promulgó el primer Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California en 1870, y reguló el contrato de arrendamiento que se conoció en Roma como *locatio conductio rerum*; en lo referente a la *locatio conductio operarum*; y la *locatio conductio operis*; después de abordar su análisis los legisladores mexicanos concluyeron, que era pertinente separar lo relativo a los contratos de obra y de trabajo, dejando así de

compartir la corriente romanista tradicional relativa a que el prestador de servicios podía ser objeto de alquiler, porque se estimó que era indignante para la naturaleza humana que obviamente no podía ser motivo de una renta (*pensamiento esclavista*), e igualmente el contrato de obra; bajo tales premisas, distinguieron y definieron sus características amén de sus principios, siendo totalmente distintos al contrato de arrendamiento.

Igualmente la citada codificación, en el capítulo de los contratos, de manera particular al de arrendamiento, estableció los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como el modo de extinguir el contrato, su vigencia; distinguiendo además entre fincas urbanas, rústicas y el de bienes muebles.

Se puede observar que esa legislación, autorizó la libre voluntad de las partes para fijar la vigencia del contrato de arrendamiento; pero en el capítulo relativo al contrato por tiempo indeterminado; respecto de predios rústicos o urbanos en los que no se hubieran celebrado por tiempo determinado, se estipuló que sólo durarían tres años y que esa obligación únicamente sería a cargo del arrendador.

Con relación al precio, el Código Civil, señaló en el artículo 3078 lo siguiente: *“La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”*.²³

Al respecto, el maestro Manuel Mateos Alarcón; señaló que:

“Al establecer esta regla, nuestro código se ha separado de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales, el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, y si en su

²³ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, año 1870, Pág. 474.

*lugar se daba alguna otra cosa, el contrato degeneraba y se convertía en uno innominado.*²⁴

En cuanto al de predios rústicos, el periodo de vigencia del contrato se autorizó por un año, plazo que se estimó suficiente para que el labrador, según las circunstancias del terreno y la siembra, pudiera obtener la cosecha de los frutos.

Entre otras estipulaciones, se encuentran las siguientes:

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

Y si fuera rústico y la renta pasare de mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública.

Después de catorce años, se estimó necesaria la revisión del Código de 1870, motivo por el cual se reformó y dio lugar a nuevas normas que entraron en vigor en el año de 1884, para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, estuvo vigente hasta el año de 1932.

Al abordar el tema del arrendamiento en el Código Civil de 1884, en general las bases principales de esta figura jurídica, fueron las mismas, por lo que se trata de un ordenamiento idéntico los cambios advertidos consistieron en la forma de la contratación:

Tratándose de fincas urbanas, debería ser por escrito, en cuanto a la renta anual, sería mayor a la cantidad de cien pesos.

Con respecto a los inmuebles rústicos quedó igual, los contratos debían celebrarse en escritura pública, cuando la renta anual fuera superior a mil pesos.

²⁴ MATEOS Alarcón Manuel, Lecciones de Derecho Civil, Estudio sobre el Código Civil del Distrito Federal, Tomo V, Tratado de Obligaciones y Contratos, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, D. F., 1992, Pág. 379.

El Código Civil de 1870, con respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado, imponía al arrendador la limitación temporal de tres años como máximo, significando una restricción, a la libertad de la voluntad del arrendador.

En 1884, con las reformas al Código se suprimió la limitante fijada al arrendador, reconociéndole, que tenía la libertad para decidir sobre la vigencia de los arrendamientos que llegará a celebrar (*autonomía de la voluntad*).

En esencia, el derecho mexicano es producto de un mosaico de legislaciones, que se manifestaron y cobraron singular relevancia en el primer siglo de la vida independiente del país.

4. EN LA ACTUALIDAD

Los efectos del pensamiento revolucionario se reflejaron indudablemente, en el área jurídica, destacando la constitución de 1917, con las garantías individuales previstas en los ordinales 14 y 16, así como las contempladas en los artículos 27 y 123, garantes de los derechos sociales.

La sensibilidad y talento de legisladores, que conocieron y sumaron las exigencias de la sociedad a sus propias expectativas y proyectos; alentando de ese modo la incorporación normativa de importantes figuras jurídicas existentes en legislaciones anteriores, con algunas modificaciones; dando origen a nuevas instituciones, vislumbrando los principios de orden, equidad y la tan ansiada justicia, después de un ambiente turbulento y desorden social en el país.

Dejando huella imborrable en la historia, que de un incipiente estado de derecho, permitió el surgimiento de un nuevo marco legal, vanguardista para su época, mediante la expedición de leyes secundarias que a la fecha mantienen su eficacia jurídica y administrativa.

En ese contexto, se promulgó el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; publicado el 9 de agosto de 1928, entrando en vigor hasta el 1º de octubre de 1932, regulando las relaciones jurídicas entre particulares.

Cabe mencionar, que los efectos del arrendamiento estuvieron de algún modo equilibrados; sin que pudiera decirse, que la legislación favorecía alguno de los contratantes, ya que sólo se integraba por disposiciones generales, enunciando los derechos y obligaciones del arrendador como los del arrendatario; también lo relativo a las fincas urbanas, las rusticas, bienes muebles, con disposiciones especiales a la vigencia del contrato; del subarriendo y el modo de terminar el arrendamiento.

En ese universo normativo; encontramos, los referentes para contrataciones de arrendamiento de inmuebles; estipulando que la duración

máxima, tratándose de los destinados para casa habitación sería de diez años, en tanto para fincas de uso comercial quince años, para las fincas con fines industriales veinte años.

Es indiscutible, que la finalidad de establecer un término de la vigencia máxima contractual, era lograr de esa manera mantener la estabilidad económica, de la población inquilinaria.

Incluso, se permite la continuidad de los contratos en los casos de transmisión de la propiedad, pero en dicho supuesto, tenía que comunicarse previamente al arrendatario para enterarlo del nombre de la persona y domicilio del nuevo propietario, a quién debía pagar las futuras rentas,

Se dejó de regular la vigencia de los contratos de arrendamiento de las fincas rústicas, dejándose sencillamente a voluntad de las partes.

A los arrendatarios que pretendían instalar una industria peligrosa, se les impuso la obligación de asegurar el inmueble contra el riesgo probable de algún siniestro originado por la actividad industrial (art. 2440 del Código Civil para el Distrito Federal), ello desde luego para su época, fue una connotada innovación, por los efectos generada de la transformación productiva y económica del país, ya que los anteriores códigos no lo contemplaban.

En relación al arrendamiento de fincas urbanas, se estableció a favor del arrendatario una destacada protección, relativa a la higiene y salubridad de las habitaciones rentadas; pues corría a cargo del arrendador realizar las obras necesarias que le ordenara la autoridad sanitaria competente.

Años después y como consecuencia de la crisis derivada del segundo conflicto bélico mundial, adicionado a la incontenible concentración de la población en el centro político, comercial e industrial del país, proveniente de diferentes estados de la República Mexicana, trajeron como consecuencia, la escasez de vivienda y por ende, el substancial incremento del valor de las rentas que obviamente repercutieron de inmediato en la economía de la población.

El ejecutivo federal al percatarse de la falta de recursos económicos del pueblo y la imposibilidad material para construir nuevas viviendas, ante este panorama, dictó varios decretos, entre ellos el emitido el diez de julio de mil novecientos cuarenta y dos, que en su parte considerativa; expresa la necesidad de limitar el lucro excesivo del monto exagerado de rentas; al grado, que si los bienes arrendados fueren desocupados, se imponía al arrendador el impedimento de aumentar las rentas al nuevo contrato y para el supuesto de un incremento se requería autorización judicial, con intervención del ministerio público.²⁵

El Decreto que tuvo mayor impacto socio económico y político en nuestra nación fue, el promulgado el treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, que:

“...prorrogó por tiempo indefinido los arrendamientos celebrados antes de 1949 cuyas rentas no excedieran de trescientos pesos y prohibió generalizadamente el incremento a las mismas...”²⁶.

Congeló las rentas, para salvaguardar así el derecho a la vivienda y evitar que los arrendadores aumentaran las rentas, impidiendo de ese modo, el alza indiscriminada del costo de la vida con graves consecuencias para las familias mexicanas y para la economía nacional.

Sin embargo las viviendas cuya renta se habían “congelado”, provocó la inmovilidad de las fincas que por supuesto nadie deseaba comprar, porque sencillamente no les redituaba ningún beneficio, ya que significaba además, un problema que parecía sin solución; con el paso del tiempo, los propietarios

²⁵ DOMINGUEZ Martínez Jorge Alfredo, Derecho Civil, Contratos, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2002, Pág. 444.

²⁶ SALVADOR Castro Luis Muñoz, Comentarios al Código Civil, Tomo II, de las Obligaciones, Primera Edición, Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1974, Págs. 967-971.

vieron disminuir sus ingresos, generando mayores gastos, además que no podían desalojar a los inquilinos, toda vez que el Decreto se los prohibía.

Los propietarios también tenían la obligación de pagar, el consumo de agua, energía eléctrica, de áreas comunes o la utilizada por los inquilinos, pero sólo para el caso de no haberlo contemplado en el contrato; rubros que superaron por mucho el valor de las rentas que producían los inmuebles arrendados.

Por lo que los arrendadores abandonaron el cuidado y mantenimiento de sus inmuebles dejándolos a cargo de los inquilinos, así prácticamente los inmuebles se arruinaron porque obviamente los arrendatarios carecían de interés personal para darles mantenimiento o pagar las contribuciones fiscales.

La congelación de rentas, afectó gravemente el patrimonio de los arrendadores al mantenerse estática durante cuatro décadas; impidiéndoles obtener ganancias que retribuyeran sus inversiones; evidentemente que esas medidas fueron agresivas y lesivas hacia los propietarios, ya que además desalentaron a las constructoras e inversionistas, al no tener expectativas en la obtención de utilidades en nuevos desarrollos habitacionales.

El decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco; conocido popularmente como la “Ley Inquilinaria”, modificó diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Sobre el antecedente sociopolítico de la reforma precitada se dijo lo siguiente:

“...La vivienda en arrendamiento era uno de los graves problemas que afectaba al 47 %, de la población citadina, porque el incremento de las rentas no correspondía a la capacidad de pago de la mayoría.

Aunado al crecimiento demográfico registrado entre los años setenta y ochenta en el Distrito Federal, agudizó el problema habitacional, con tendencia de expansión de la mancha urbana, sobre terrenos ejidales y comunales de la zona norte, oriente y sur de la Ciudad de México; ubicándose en las siguientes delegaciones según el orden de importancia: Ixtapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacan.

La situación de escasez y falta de servicios en las viviendas y la desigualdad de la distribución del ingreso; reflejado en el censo poblacional de mil novecientos setenta; motivó la instrumentación de políticas estatales estimulando la inversión en la construcción habitacional.

Desde mil novecientos setenta y dos el Estado impulsó las actividades en materia de vivienda popular creándose instituciones nacionales: como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT), siendo la más importante por el volumen de recursos cinco veces mayor que el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en mil novecientos ochenta y dos.²⁷

El INFONAVIT es un organismo tripartita administrado por el gobierno federal, trabajadores y empresarios; su función primordial es la promoción de la vivienda para los trabajadores de la iniciativa privada.

(FOVISSSTE) es un organismo destinado al otorgamiento de créditos entre otros, para la compra de viviendas, para los trabajadores al servicio del Estado”²⁸

Los factores anteriores sustentaron las reglas relativas al Capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil dando surgimiento así al capítulo intitulado:

²⁷ Diario de Debates de la Cámara de Diputados, 17 de diciembre de 1984, Año III . T III. No 41., Pág. 47-49.

²⁸ Idem., Pág. 50.

“Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”; en esa reforma se atribuyeron a los elementos normativos el carácter de orden público, de interés social e irrenunciables; amén de que cualquier contravención, se tendría por no puesta, la duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación sería de un año forzoso, prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino con la condición de que se encontrara al corriente del pago de sus rentas.²⁹

Asimismo, se estableció que el pago de la renta sería en moneda nacional, su incremento sólo sería anual tomando como parámetro el aumento del salario mínimo experimentado durante el último año.

También se estableció, que el contrato de arrendamiento debería registrarse ante el Departamento del Distrito Federal (Tesorería del Distrito Federal) y el arrendatario tendría derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contrato; asimismo, el inquilino gozaría del derecho del tanto obligatorio para el arrendador, en caso de que el propietario decidiera vender la finca arrendada.

En el decreto aludido en su artículo segundo transitorio se ordena adicionar al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el título:

*“Décimo Cuarto Bis” De las Controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación*³⁰

Cabe mencionar que anteriormente se regulaba en un apartado especial bajo la denominación *“Del juicio especial de desahucio”* comprendido en el *“Título Séptimo”*, referido a los *“juicios especiales y de la vía de apremio”*, que consistía en la acción ejercida por el arrendador para el cobro de dos o más mensualidades de renta, se ordenaba requerir al arrendatario para que en el acto

²⁹ Diario Oficial de la Federación, jueves 7 de febrero de 1985, Pág. 4.

³⁰ Idem, Pág. 5

de la diligencia justificara con el recibo respectivo de estar al corriente del pago de rentas.³¹

También se previó, que dentro del término de treinta días si la finca era habitacional procediera, a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa, concediendo el plazo de nueve días para contestar la demanda.

Si acreditaba el pago o si pagaba durante el proceso, se daba por terminado el procedimiento.

Entre otros señalamientos lo más relevante fue que:

Se instituyó un proceso judicial específico para resolver los contratos de arrendamiento distinto al juicio ordinario civil, que resolvía los juicios del arrendamiento.

Se estableció que para el ejercicio de las acciones el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento con el escrito inicial de demanda.

Señaló la instancia conciliatoria entre arrendador y arrendatario como un acto procesal obligatorio previo al juicio, sancionando al actor en caso de inasistencia a la audiencia conciliatoria, teniéndolo por desistido de la demanda, en cambio si el demandado no contestaba la demanda se entendía por negado los hechos.

Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correría traslado a la parte contraria, citando a las partes para ocurrir al Juzgado en un término de tres días para la celebración de la audiencia de conciliación, concediendo cinco días siguientes a la audiencia para dar contestación a la demanda oponiendo excepciones.

³¹ Leyes y Códigos de México, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, colección Porrúa, Vigésimo Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980, Pág. 114.

Para tal efecto también se creó la figura del Secretario Conciliador, con la facultad de escuchar a las partes y de acuerdo a sus pretensiones, proponer una amigable composición que conciliara sus intereses elaborando un convenio que al ser sometido al análisis del Juzgador, este si lo aprobaba, le daba el carácter de sentencia ejecutoriada, es decir ya no admitía recurso alguno; fijándose las condiciones para la ejecución voluntaria y de no ser así, la ejecución forzosa del convenio judicial aprobado.

Para el caso de no llegar a ningún arreglo en la audiencia conciliatoria, se le concedía al demandado el término de cinco días para dar contestación a la demanda, transcurrido este periodo se concedía el término de diez días para el ofrecimiento de pruebas debiendo presentar a sus testigos y peritos, concluido este plazo, se citaba a las partes dentro de los ocho días siguientes para la audiencia de recepción de pruebas y alegatos; finalmente se dictaba la sentencia definitiva a más tardar dentro de los ocho días posteriores.

Se restringió la competencia de los entonces llamados Juzgados de Paz, impidiéndoles conocer de las controversias que se suscitaban en esa materia.

Con las reformas anteriores, el mismo Decreto se modificó y adicionó a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal; con el objeto de crear los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para conocer de todas las controversias que se presentarán en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley, y cuyo número fue determinado por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Se decidió que quince Juzgados en materia Civil funcionarían y conocerían de todos los asuntos al arrendamiento de inmuebles, pero con la denominación de "JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO".

El problema de la falta de vivienda se agudizó, con el fenómeno natural ocurrido, el diecinueve de septiembre del mil novecientos ochenta y cinco, con

un sismo de gran intensidad que provocó el colapso de miles de edificaciones en la Ciudad de México, los inmuebles del Tribunal Superior de Justicia no fueron la excepción, por lo que se suspendieron las actividades, improvisando instalaciones por diferentes zonas de la Ciudad de México; reanudando el servicio a los justiciables a finales del mes de enero de mil novecientos ochenta y seis.

Dos años después y ante un incremento inusitado de demandas, que obviamente saturó de inmediato, procesal y administrativamente el trabajo de los Juzgados del Arrendamiento, fue necesario que el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ordenó duplicar a treinta el número total de Juzgados conforme a la reforma planteada para todos los juzgados; para estar en posibilidad de atender y dar seguimiento a dichos asuntos.

En mil novecientos ochenta y nueve, ante el incremento incesante de las controversias, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia ordenó, que nueve Juzgados de lo Civil y uno de lo Concursal se transformaran en Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para alcanzar un total de cuarenta Juzgados en esta materia.

El treinta de diciembre de mil novecientos noventa y dos; el Congreso de la Unión, derogó el decreto de Congelación de Rentas, con ciertas condiciones para que su aplicación fuera paulatina, atendiendo al monto de la renta y al uso del inmueble de la manera siguiente:

I.- Casas o locales destinados al comercio o industrias, a los 30 días.

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

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

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

V.- Las casa o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta cien pesos, a los cuatro años³²”.

Este decreto entró en vigor al siguiente día de su publicación; pero la facultad del ejercicio de la acción para demandar la terminación o rescisión de los contratos estaban sujetos a los plazos señalados en los incisos anteriores.

Cumplidos los supuestos señalados, inmediatamente miles de propietarios se dieron a la tarea de reclamar judicialmente la terminación de los contratos de arrendamiento que se encontraban en los supuestos señalados, provocando un incremento inusual de las cargas de trabajo en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Para conocer más los efectos de aplicación de las normas se le pidió algunos comentarios al C. Juez Sexagésimo Segundo de lo Civil, Lic. Rodrigo Cortéz Domínguez Toledano, quien expuso sus vivencias que a continuación se narra:

“Los propietarios una vez, que lograron la desocupación de sus bienes inmuebles, tuvieron la libertad de disponer de ellos; con la aptitud de ofrecerlos nuevamente, fijando el precio de la renta a su arbitrio e interés personal.

Tratándose, de inmuebles ocupados que requerían de reparación, restauración y adaptación; si el arrendador carecía de recursos para arreglar el inmueble, los inquilinos aprovechaban la ocasión para conseguir negociaciones favorables.

³² ZAMORA y Valencia Miguel Ángel, Contratos Civiles, Octava Edición, aumentada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2000, Pág. 239.

Cuando no se llegaba a un acuerdo para celebrar un nuevo contrato con las condiciones señaladas por el arrendador y si el inquilino seguía ocupando el inmueble, sin que se renovara el contrato, el arrendador presentaba su demanda ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, para conseguir la desocupación del inmueble rentado, que obviamente concluía en un lanzamiento forzoso.

Tales hechos; provocaron la reacción de un amplio segmento social que comprendía a los inquilinos y a sus familiares afectados, identificados en una causa común, evitar a toda costa la ejecución de las órdenes de los jueces.

Se organizaron movimientos sociales, grupos de choque o resistencia e incluso formaron agrupaciones civiles, con personalidad jurídica propia, en diferentes delegaciones del Distrito Federal, para defender los juicios del arrendamiento a favor del inquilino dentro de ellos destacan: la asamblea de barrios, el personaje denominado “*super barrio*” y el grupo llamado “el barzón”. (Estas organizaciones se mencionarán más adelante).

Los inquilinos se organizaban y formaban grupos en sus respectivas colonias utilizaban campanas y cohetones para avisarse y concentrarse en el punto de la ubicación del inmueble, donde se intentaba llevar a cabo la diligencia de lanzamiento que era precisamente el acto judicial culminante, oponiéndose al cumplimiento de la orden judicial.

En delegaciones como Iztapalapa, Ixtacalco, o colonias como la Guerrero, Doctores, Buenos Aires, entre muchas otras; el actuario repudiaba realizar la diligencia de lanzamiento, porque no tenía la seguridad personal, de salir intacto de esos lugares; ante la posibilidad de ser agredido físicamente por los arrendatarios, los jueces aún autorizan la práctica de las diligencias, en días y horas inhábiles; o bien, para que el lanzamiento se desarrolle, durante la noche o madrugada evitando así que personas ajenas intervengan o se opongan al desalojo.

Se dieron casos extremos, en que los inquilinos respondieron de distintas maneras como: arrojando ácido en el rostro de los actuarios, explotando tanques de gas e incluso prefirieron quitarse la vida dentro de la vivienda, antes de ser lanzados.

Aún y cuando los arrendadores han obtenido la desocupación judicial de sus inmuebles, los mismos inquilinos o vecinos sin autorización alguna se vuelven a meter a los locales y a los inmuebles vacíos para ocuparlos nuevamente, éste hecho constituye la comisión del delito de despojo, que corresponde conocer a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

Creando así otro problema, socio jurídico, de tipo penal en detrimento del derecho de propiedad, todo ello sin perder de vista las causas de falta de viviendas o el exceso de la fijación del precio de las rentas, que no es proporcional al ingreso salarial de los inquilinos.

Esta circunstancia, aún persiste y se puede observar en las fachadas de algunos inmuebles donde se han colocado mantas o lonas con sendos rótulos donde se indica, que están “protegidas” directamente por grupos de defensores de inquilinos.”³³

En cuanto a las organizaciones que persisten en defensa de los derechos inquilinarios entre otras son las siguientes:

I.- La asamblea de barrios; esta tiene como antecedente la participación con las demandas socioeconómicas de financiamiento y construcción de “viviendas costeables y dignas para todos”, y es un movimiento popular urbano, compuesta por organizaciones como la unión de vecinos y colonos de la colonia Guerrero y la unión popular de colonos de la colonia Morelos- Peña Morelos; que

³³ Entrevista Realizada con el Lic. Rodrigo Cortéz Domínguez Toledano, Juez Sexagésimo Segundo de lo Civil, el día 19 de septiembre del 2013.

estaban operando desde mil novecientos setenta y seis, la unión popular de colonos de la colonia pensil y el comité de lucha surgida en mil novecientos ochenta y tres; para solicitar recursos gubernamentales para la construcción de viviendas.³⁴

II.- Surgió la figura de “*Súper Barrio*”.- Como un personaje mediático y político en México creado por el activista social; Marco Rascón Córdova, perteneciente a la organización de lucha por la vivienda, aprovechando la circunstancia provocada por el terremoto que azotó la Ciudad de México, en mil novecientos ochenta y cinco; atrajo más arrendatarios y damnificados a su causa, convirtiéndose en un símbolo emblemático del movimiento urbano-popular de la Ciudad Capital.³⁵

III.- Otro grupo que tuvo auge fue el barzón; este emergió con la crisis de insolvencia, falta de liquidez y de rentabilidad de las unidades productivas, económicas y familiares que llevaron al incumplimiento con los compromisos de pago con las instituciones financieras; porque los embargos, remates, adjudicaciones y desalojos se hicieron parte cotidiana en contra de los productores del campo.

Es una organización de sectores productivos, de gente de trabajo, afectados por una política económica excluyente, que se conoce como el problema de "cartera vencida".

Para el primero de septiembre de mil novecientos noventa y seis, en su segundo informe de gobierno, el presidente de la República Ernesto Zedillo Ponce de León dijo lo siguiente:

“...La política de vivienda

³⁴ “MOVIMIENTOS SOCIALES (UAM-A): ASAMBLEA DE BARRIOS DE”, <http://movimientos--sociales.blogspot.mx/2008/12/asamblea-de-barrrios-de-la-ciudad-de.html>.

³⁵ “*Superbarrio Gómez*”, <http://es.wikipedia.org/wiki/Superbarrio>.

*Las familias mexicanas merecen viviendas dignas, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su propiedad. Por eso convocamos a una alianza a fin de alentar la construcción de vivienda, aumentar la oferta disponible y otorgar apoyos a deudores hipotecarios a través de descuentos en los pagos...*³⁶

Haciendo patente la preocupación del gobierno federal; en el tema de la vivienda y la necesidad de impulsar las construcciones y disminuir la deuda privada.

Para tener más información certera de los hechos ocurridos de esos años se llevó a cabo, una entrevista verbal a los Ciudadanos Actuarios; Licenciados Jorge Hiram Arévalo Aguilar y Luciano Nepomuceno Pedro, adscritos actualmente al Juzgado Sexagésimo segundo de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quienes manifestaron lo siguiente:

“Los integrantes del grupo “El Barzon” participaron en enfrentamientos físicos, en la vía pública; se presentaban a los locales de los Juzgados para interrumpir las audiencias que estaban debidamente preparadas, incluso, se tuvo la necesidad de contar con la intervención de la fuerza pública para desalojar a los grupos rijosos que alteraban el orden y el respeto a la Institución, a los servidores públicos, su actuación era obligar a sus acreedores para tener un arreglo y evitar el pago de las cuentas bancarias que les cobraban y consecuentemente la ejecución de los mismos procedimientos derivados de juicios ordinarios o juicios hipotecarios y que muchas veces se trataba de préstamos personales y no de hipotecas; sin embargo actualmente esta organización ha dejado de tener injerencia en dichos asuntos, por otro lado los grupos como la asamblea de barrios, el personaje denominado super barrio han logrado reunir seguidores, a tal grado de impedir todo tipo de diligencias de

³⁶ FENTANES Méndez César, Nuevas Acciones contra los Bancos, Las Razones de “El Barzón”, Primera Edición, Volumen II del Tomo VII de la Serie: Aspectos Jurídicos del Capitalismo Mexicano”, 1996.

ejecución; llegando al extremo de confrontar principalmente a los actuarios adscritos al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; a las partes, así como a sus abogados cometiendo diversos ilícitos como son:

Tentativa de violación sobre todo cuando se trata de una mujer ya sean abogadas o pasantes y los hombres son vejados, ya que todos nos encontramos en un total estado de indefensión.

Los enfrentamientos no son pocos, utilizan todo tipo de instrumentos de ataque como piedras, petardos, resorteras y palos; al extremo de agredir también a los Secretarios Actuarios; sin considerar, el carácter de funcionario judicial y fedatario público del que están investidos; hay algunas diligencias para llevarse en las colonias calificadas como de alto riesgo, los desnudan, los empluman, los golpean y les quitan los expedientes para romperlos.

Como respuesta a esos penosos y desafortunados hechos, los jueces giran oficios a la Secretaría de Seguridad Pública; para que, manden elementos de la policía, con la finalidad de cuidar el orden en la diligencia judicial de lanzamiento; pero esa protección únicamente se limita a presenciar la diligencia o se retiran al momento de manifestarse las agresiones, por instrucciones de los mandos superiores.”³⁷

Retornando a la función legislativa; el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres; se publicó en el Diario Oficial de la Federación; Reformas al Código Civil para el Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles; los cambios en las disposiciones legales fueron las siguientes:

Principalmente la temporalidad del arrendamiento, fijando un límite máximo del arrendamiento a los destinados para casa habitación de diez años;

³⁷ Entrevista realizada por los ciudadanos Actuarios Licenciados: Jorge Hiram Arévalo Aguilar y Luciano Nepomuceno Pedro del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el día 20 de septiembre del 2013.

para las fincas destinadas al comercio o a la industria de veinte años (Art. 2398 del Código Civil para el Distrito Federal)

Para que el arrendatario sea preferido para el caso de venta del inmueble en igualdad de condiciones debe reunir los siguientes requisitos: que haya durado más de cinco años, hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y que esté al corriente del pago de rentas.

Se derogó la forma del incremento del aumento de la renta estipulada en 1985, en el sentido de que podía aplicarse como máximo el ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado en el salario mínimo general en el Distrito Federal. (Art. 2448 Código Civil para el Distrito Federal).

En el Código adjetivo cambió el “Título Décimo Cuarto Bis” para quedar como “título *Décimo Sexto Bis*” bajo el mismo rubro:

“De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario”

El título en comento modificó el procedimiento judicial, estableciendo la obligación a las partes de que con la demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención ofrecieran y exhibieran sus respectivas pruebas.

Así mismo impuso la carga procesal de vigilar la oportuna preparación de las pruebas admitidas para su desahogo en la audiencia de ley, sancionando dicha omisión declarándolas desierta por causa imputable al oferente.

En relación al Juzgador, una vez transcurrido el plazo para la contestación de la demanda o la reconvención, debería resolver sobre la admisión de pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazar las que no lo fueran. Fijando en el mismo auto la fecha de la audiencia de ley, que deberá realizarse dentro de veinticinco a treinta y cinco días posteriores a la fecha de la admisión de demanda. El Juez en auxilio de los oferentes, expedirá los oficios o citaciones o realizar el nombramiento de peritos, poniendo a disposición de los oferentes los oficios y citaciones respectivos para que las partes prepararan sus pruebas.

Deberá el Juez, presidir la audiencia exhortando a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición, así como la audiencia no se puede diferir por falta de preparación o desahogo las pruebas admitidas, desahogadas estas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el Juez de inmediato dictará la resolución correspondiente.

Como es de observarse, el proceso se agilizó con elementos sustanciales al ordenar que las pruebas se ofrecieran con la demanda, se elimina la audiencia previa de conciliación y obligó a las partes, a preparar sus pruebas, así como el dictado inmediato de la sentencia definitiva, al concluir la audiencia de ley.

Tratándose del cobro de pago de rentas atrasadas por dos o más meses, el actor contaba con la opción de solicitar al Juez que la demandada acreditara con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encontraran al corriente en el pago de las rentas pactadas de no hacerlo se embargue bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Pero el Congreso de la Unión, a los dos meses emitió un segundo Decreto que modificó parcialmente al anterior ya citado; suspendiendo la entrada en vigor hasta el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Cabe precisar que el segundo decreto aludido hizo excepciones para la aplicación del Decreto suspendido de la manera siguiente:

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

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

III.- Su construcción sean nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.”³⁸

³⁸ Diario Oficial de la Federación, jueves 23 de septiembre de 1993, Página 2.

Los efectos suspensivos del Decreto del veintiuno de julio del mil novecientos noventa y tres, para que se aplicara cinco años después de su promulgación, ordenado dos meses después de su publicación en el decreto del mes de septiembre; obedeció a la situación económica que se preveía en el país.

Pues no se debe olvidar, que diecinueve días después de tomar posesión del cargo de Presidente de la Republica el Doctor Ernesto Zedillo Ponce de León; en diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, anunció que había una fuga incontenible de capitales, y que era inevitable devaluar la moneda, lo que obviamente se tradujo en desempleo, convirtiendo paralelamente a un amplio sector de la población deudora morosa de las instituciones bancarias; todo ello sin perder de vista, el cobro de intereses sobre intereses sobre las deudas lo que las convirtió prácticamente en impagables, la severidad de la crisis económica se prolongó por aproximadamente tres años y después se le conoció como los *“errores de diciembre de 1994”*.

Los efectos se vieron reflejados en el trabajo de los juzgados civiles que recibían un promedio de siete demandas, a treinta al día y esa situación se mantuvo durante tres años, hasta mil novecientos noventa y ocho, cuando disminuyó tal incremento; según estadística del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Estaba exactamente calculado el tiempo de la suspensión de la reforma de nueva cuenta, para enfrentar el problema de los arrendatarios, cinco años después del decreto y que la situación económica se estabilizara.

Por decreto de fecha diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho se vuelve a suspender la aplicación de las modificaciones y reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres y su modificación del veintitrés de septiembre del

mismo año; para que entrarán en vigor el diecinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve.³⁹

Posteriormente, mediante decreto publicado por la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres, se reformaron y adicionaron artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles ambos del Distrito Federal; esencialmente se ocuparon de los aspectos siguientes:

Fortalecer el derecho de preferencia al tanto en favor del arrendatario cambiando la condición de que haya durado en el arrendamiento por más de tres años reduciéndole el término señalado por la disposición de mil novecientos noventa y tres que le señalaba por más de cinco años.

En cuanto a los contratos destinados a la industria y al comercio no puede exceder de veinte años dejando intocado aquellos destinados a casa habitación que no deberá exceder de diez años.

Regula los incrementos de renta, que no exceda del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual, que sólo podrá ser susceptible de aumentarse anualmente siempre y cuando la renta mensual no excediera de ciento cincuenta salarios mínimos generales en el distrito federal,

Estableció la presunción de pago, así como la obligación de los arrendadores de expedir y entregar recibos de renta (el cual es motivo de análisis posteriormente).

Con relación a las reformas del Código Procesal en el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referente al ejercicio de la acción en contra de los fiadores que hayan otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento; los somete a las disposiciones respectivas de este título.

³⁹ Diario Oficial de la Federación, lunes 19 de octubre, 1998.

El legislador soslayó que la actividad que desempeñan las instituciones afianzadoras, se encuentra regulada por normas de carácter federal, y que el cobro de esas pólizas, tienen un procedimiento especial mercantil previsto en la Ley de Seguros y Fianzas, por lo que es contrario a derecho que una norma ordinaria impere sobre una norma de mayor jerarquía.

Atendiendo al artículo 959 del Código citado, se amplió el término para la celebración de la audiencia de ley, el juez en el auto admisorio debe señalar fecha para la audiencia de ley que deberá llevarse a cabo entre los cuarenta y cincuenta días posteriores a la fecha de admisión de la demanda.

Sin que pueda diferirse por ninguna circunstancia, a excepción de caso fortuito o fuerza mayor, conceptos que fueron adicionados porque anteriormente no se contemplaron.

En la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de septiembre del año dos mil nueve se publicaron diversas modificaciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de las cuales, la relacionada a la materia del arrendamiento destaca la relativa a las apelaciones, disponiendo como una regla especial que todas las apelaciones dictadas antes de la sentencia sólo serán admitidas en el efecto devolutivo y serán tramitadas conjuntamente con la sentencia definitiva. Señalando que se sustanciarán conforme a las reglas generales previstas por el artículo 692 Quater, el cual establece que los agravios se interpondrán dentro de los doce días y dentro de igual término en escrito por separado expresará los agravios para aquellas apelaciones cuyo trámite fueron reservadas para serlo conjuntamente con la definitiva.

En septiembre del año dos mil nueve se reformó la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; autorizando al Consejo de la Judicatura del Distrito Federal dictar el Acuerdo que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se denominaran Juzgados de lo Civil; con el propósito de salvaguardar el equilibrio de trabajo y adaptar su especialización a

las nuevas demandas planteadas, a efecto de que el diez del octubre de ese año fueron ochenta y tres Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil.⁴⁰

En acuerdo plenario del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal de fecha nueve de agosto del año dos mil doce; determinó la extinción de ocho Juzgados en Materia Civil, comprendidos del septuagésimo Sexto al Octagésimo Tercero, remitiendo los juicios que estaban en trámite a diferentes Juzgados de lo Civil, repartiéndose equitativamente los expedientes para su continuación en la etapa correspondiente.⁴¹

De lo expuesto; anteriormente se concluye que el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa; esta prevista en el párrafo cuarto del artículo cuarto constitucional; confirmándose que es responsabilidad y facultad de los gobiernos velar por el equilibrio económico de la población.

El poder legislativo como órgano rector y la calidad de la representación social de su investidura, le corresponde legislar los derechos y obligaciones de las partes contratantes evitando los excesos en los beneficios de cualquiera de ellos, porque trae como consecuencia la inestabilidad económica y social del Estado.

⁴⁰ Boletín Judicial No. 171, Viernes 9 de octubre de 2009, Consejo de la Judicatura, Pág. 3

⁴¹ Boletín Judicial No. 137, Jueves 9 de agosto del 2012, Pág. 5.

CAPÍTULO II.

EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La legislación mexicana, influenciada por las corrientes doctrinarias que analizadas a lo largo del presente trabajo; siguió la teoría tradicional de las obligaciones que estudiaba al contrato como una especie comprendida en el género de los convenios y con ese matiz lo insertó en el Código Civil; es por ello, que el ordinal 1792, categóricamente refiere que: *“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”*

Son cuatro las notas distintivas de los llamados convenios, consistentes en:

- ❖ Crear
- ❖ Transferir
- ❖ Modificar
- ❖ Extinguir

Por su parte, el artículo 1793, del cuerpo de leyes en consulta especifica que: *“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”*, y de ese modo, lo distingue de su género (*convenio*) al denominarlo “contrato”, que a diferencia del convenio, sólo genera derechos y obligaciones o los transfiere; pero no modifica ni extingue.

Ahora bien, específicamente la figura jurídica del arrendamiento en nuestra legislación vigente la encontramos en el texto del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que refiere: *“...es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”*

Los elementos personales que integran la descripción, son: *arrendador* y *arrendatario*, en cuanto al primero de los mencionados, nuestra legislación indica que sólo puede conceder el uso y goce de una cosa, el propietario, o quien tenga facultades para celebrar el contrato, ya por mandato del propietario, o por disposición legal (Art. 2401 Código Civil para el Distrito Federal).

Los elementos materiales, esencialmente se traducen en que el contrato en comento por regla general, debe tener un tiempo determinado; lo que significa, que se prolongará en el tiempo, que corre generalmente desde la fecha de la suscripción o a cierta fecha que fijen las partes para el inicio de la asunción de los derechos y obligaciones, y un momento posterior en que concluyen, entendiéndose que cesan sus efectos entre el arrendador y el arrendatario, si las partes no han fijado fecha de la conclusión, cualquiera de ellos puede invocar lo previsto en el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo, un componente económico, relativo al pago de un precio fijado por las partes contratantes, que es precisamente la contraprestación que recibe el propietario (*arrendador*) por la concesión del uso y goce del bien que le pertenece.

Por su parte el doctor Rafael Rojina Villegas define, al contrato de arrendamiento como:

“...un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.”⁴²

El Doctor Miguel Ángel Zamora y Valencia refiere que el contrato de arrendamiento es:

⁴² ROJINA Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, contratos, Volumen I, Octava Edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2001, Pagina 550.

“...aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.”⁴³

Según refieren los autores aludidos, a uno de los celebrantes se le denomina arrendador; en tanto al otro, arrendatario, de igual modo indican que el contrato de arrendamiento se concede el uso y goce temporal de la cosa mediante el pago de un precio.

Es de observarse que el Código Civil, no define quien tiene el carácter de arrendador y quien es el arrendatario; al señalar que el contrato lo celebran “las partes contratantes” posteriormente habla de derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario; desprendiéndose la figura de cada uno de ellos.

Es concluyente, que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico, que la ley previene que sea de forma escrita; y para el supuesto que no fuera elaborado en esos términos reconoce el efecto del contrato verbal; el cual concede un derecho personal al arrendatario, por lo que cualquier persona puede celebrarlo siempre y cuando esté debidamente autorizado por el propietario mediante un poder otorgado ante Notario Público o bien por algún otro acto jurídico como el usufructo.

II.2.- Clasificación Doctrinaria

Atendiendo la naturaleza del contrato de arrendamiento, se clasifica por sus efectos en:

- 1. Bilateral, porque genera derechos y obligaciones para ambas partes.*
- 2. Oneroso, dado que origina provechos y obligaciones recíprocos.*

⁴³ ZAMORA y Valencia, Op. Cit., Pág. 171

3. *Consensual*, porque para la celebración debe existir la anuencia de ambas partes.
4. *Principal*, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación conexas.
5. *Nominado*, en virtud de que cuenta con una regulación y definición destacada por el Código Civil en sus artículos que van del 2398 al 2496.
6. *Tracto sucesivo*, Porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieran necesariamente de un lapso más o menos largo.⁴⁴

Desde otro punto de vista, el contrato de arrendamiento se distingue en función de la materia que lo regula, que son:

- a) Arrendamiento Mercantil.
- b) Arrendamiento Administrativo.
- c) Arrendamiento Civil.
- d) Arrendamiento Financiero.

Cabe mencionar, que el contrato de arrendamiento de casa habitación hoy tiene el carácter especial, porque ha cobrado transcendencia histórica y ha sido constante preocupación política del Estado, de los teóricos y estudiosos del derecho.

Todo ello aunado a los factores de orden económico, social, y del quehacer legislativo que marcaron la atención en ciertos momentos; que a su vez, ha motivado importantes modificaciones en la legislación civil local, en

⁴⁴ Ibidem. Pág. 176.

diferentes épocas; logrando así una reglamentación mejorada, minuciosa y explícita, desde el año de mil novecientos ochenta y cinco, realizando reformas en el año de dos mil tres cambios sustanciales con los que, a la fecha tienen vigencia atenuando la problemática habitacional de la Ciudad de México.

La normatividad aludida, distingue dos tipos de arrendamientos según la naturaleza de las cosas, y son:

A) de bienes muebles;

B) e, inmuebles.

2.1. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

En cuanto al arrendamiento de bienes muebles; puede decirse que lo constituyen aquellos contratos cuyo objeto, son cosas susceptibles de trasladarse de un lugar a otro y su regulación está prevista en los artículos 2459 al 2477 del Código Sustantivo Civil.

Sobre el particular; es dable señalar, que aún cuando la codificación en consulta destina el apartado especial (*CAPITULO VI*) denominado "*ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES*", empero, al abordar lo que debería entenderse por ese concepto, lacónicamente el numeral 2459, refiere que:

“Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este Título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.”

Por lo que es claro, que nuestra legislación en este aspecto no aporta mayores elementos que permitan el análisis acucioso de esta figura contractual a través de una definición específica.

Pero en el arrendamiento de bienes muebles, hay modalidades para arrendar por horas, días, semanas, meses incluso por años; con los supuestos, que el alquiler se pagará al vencimiento de los plazos concertados, siempre y

cuando no exista convenio en contrario (art. 2461 Código Civil para el Distrito Federal).

Entre las disposiciones legales del arrendamiento de bienes muebles, destaca la relativa a que: *“...cuando el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega.”* (art. 2463 Código Civil para el Distrito Federal); cuestión que de suyo le confiere una gran versatilidad a la figura legal reflejada, ya que permite de antemano, estimar si es conveniente liquidar el precio de la renta de manera íntegra o bien, ajustarla sólo al plazo que en realidad se necesitó.

Se encuentra comprendido dentro del arrendamiento de muebles; el alquiler de animales, como: caballos para exposiciones; perros para la vigilancia o de ataque; con la condición de que en esos supuestos, el arrendatario está obligado a darles de comer y de beber, así como curarles las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño (art. 2470 Código Civil para el Distrito Federal).

Pero en todo caso, las crías que nazcan cuando los animales se encuentren alquilados pertenecerán al dueño, salvo convenio en contrario (art. 2471 Código Civil para el Distrito Federal).

Es posible, que en el ámbito comercial se pueda contratar el alquiler de un automóvil ya sea para transporte de personas o de carga; incluso vestuario; una embarcación; un avión; una bicicleta; un teléfono celular; etc.; por tiempo determinado ya sea por unas horas, días, semanas o meses.

Por lo que, siempre es importante identificar previa y plenamente las características del objeto que se quiere arrendar, si es para transportar personas, carga, fumigación, etc.; amén de considerar los elementos que debe contener el contrato, como lo es: el modelo del aparato, material de fabricación,

calidad de los motores, que sea identificable por volumen, peso, material de las anclas; con la salvedad, que tratándose de naves marinas estarán sujetas a la legislación marítima.

Los aviones también guardan una normatividad especial denominada Aeronáutica Civil, y entre otros elementos que debe contener su arrendamiento son; el modelo del aparato, capacidad, vida útil de las alas, de las hélices o turbinas, focos de iluminación, de las ruedas, y según las bitácoras, las horas de vuelo, destinos.

2.2. INMUEBLES POR DESTINO

Nuestra legislación considera como inmuebles, todas las cosas que por su naturaleza no se pueden trasladar de un lugar a otro; como el suelo y las construcciones y todo lo adherido a ella, como los relieves, pinturas, estatuas, se consideran unidos a la finca, porque están fijados a la tierra.

Sin embargo en la actualidad esta prevención legal es muy cuestionable, como ya es del conocimiento público con los avances tecnológicos se ha logrado mover, construcciones con la cimentación de algunos inmuebles, el primero del que se tiene noticia en nuestro país, fue desplazado en veinte metros, el edificio ocupado por "Telmex, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco para la ampliación de una avenida, en el año de mil novecientos cincuenta.

Recientemente fue desplazada 18 metros longitudinales, la casa ubicada en Paseo de la Reforma, Esquina con río Elba, colonia Cuauhtémoc, Delegación del mismo nombre, en la Ciudad de México Distrito Federal, inmueble considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ya que representa la época posterior al Porfiriato, de estilo ecléctico e neogótico, edificada en 1932, con influencia Europea, y que ocupa el terreno donde está siendo construida el edificio denominado "Torre Reforma" para aprovechar el área bajo la casa y construir los cajones de estacionamiento, esta construcción

será la más alta de Latinoamérica con 244 metros de altura, finalmente la casa fue devuelta al sitio que ocupaba.”⁴⁵

Respecto al arrendamiento inmobiliario destinado para usos habitacionales; el ordenamiento legal en estudio dispone categóricamente que las normas son de orden público e interés social; previsión que funciona como un límite a la libertad de los individuos; para convenir ciertos actos específicos por lo tanto, no pueden alterarse, modificarse o renunciarse por acuerdo entre las partes interesadas, por lo tanto son de aplicación y cumplimiento obligatorio art. 2448 del Código Civil para el Distrito Federal).

De igual modo; destaca la responsabilidad que se le atribuye al propietario de la finca de realizar todas las obras que ordene la autoridad correspondiente, para que el bien arrendado sea habitable, higiénico y seguro (art. 2448 b del Código Civil para el Distrito Federal).

El Código Civil de mil novecientos veintiocho, dispuso que el contrato de arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasara de cien pesos anuales, y así se mantuvo el artículo 2406, de dicho ordenamiento legal, hasta que se dio la reforma el veintiuno de julio del mil novecientos noventa y tres, eliminando la condición del monto de la renta anualizada para quedar como actualmente se enuncia; que el contrato de arrendamiento debe ser por escrito, y que la omisión de esa formalidad es imputable al arrendador, de la actualización de la hipótesis, será responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al inquilino.

Por otro lado, se establece que la duración mínima del contrato, será de un año forzoso para ambas partes, prorrogable por un año a voluntad del arrendatario, con la única condición de que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, salvo convenio en contrario.

⁴⁵ Sociedad Mexicana de Ingeniería Geotécnica, A.C., Acapulco, Gro., del 11 al 13 de noviembre del 2010.

Por otro lado se establece, que si durante la vigencia del arrendamiento el inquilino se divorcia y en el proceso judicial se concede la guardia y custodia de sus menores hijos a su cónyuge; éste o ésta se subrogarán voluntariamente en los derechos y obligaciones del arrendamiento en los términos del contrato, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado; siempre y cuando, hayan cohabitado durante el matrimonio y lo mismo se aplicará en el caso de concubinato (art. 2448 M del Código Civil para el Distrito Federal).

Como el arrendamiento no se extingue con la muerte de los contratantes; se reconoce a la cónyuge, a la concubina o al concubinario, a sus hijos; así como los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido; la facultad para que se subroguen en todos los derechos y obligaciones del inquilino en los términos previamente concertados, siempre y cuando, hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, con exclusión de las personas que ocuparon la localidad con carácter de subarrendatarios, cesionarias o cualquier otro título semejante (art 2448 H, del Código Civil para el Distrito Federal).

En los casos en que el arrendador pretenda vender el inmueble arrendado, se prevé el derecho del inquilino para ser preferido para la adquisición respecto a un tercero, con la condición de que esté al corriente de sus rentas. (Art. 2448 J. del Código Civil para el Distrito Federal).

Es obligación del propietario dar aviso fehaciente al arrendatario de que es su voluntad enajenarlo y brindarle todos los detalles de la operación; como lo son, el precio, forma de pago, así como las condiciones y modalidades de la compraventa; por su parte, el inquilino tiene el deber de responder si desea ejercer el referido derecho de preferencia o declina la oferta dentro de los treinta días siguientes, avisando por escrito al arrendador, en caso de que tenga interés en comprarlo, tendrá que exhibir la cantidad señalada como precio y aceptar las condiciones de la oferta señaladas por el arrendador.

Si dentro del lapso de los treinta días con los que el arrendatario cuenta para ejercer su derecho de preferencia el propietario cambia los términos de la oferta inicial, entonces el arrendador tendrá la obligación de dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario; el cual contará con un plazo de treinta días para proceder en los términos aludidos.

Sólo cuando la modificación afecte el precio, el arrendador únicamente tiene el deber de notificar esa variación, siempre que el aumento o decremento no exceda el 10% del valor inicial.

En caso de que el arrendador deje de cumplir las disposiciones anteriores, el arrendatario tiene expedito su derecho para hacer valer la acción de retracto y obtener así la nulidad de la compraventa propalada, amén de la indemnización del correspondiente pago de daños y perjuicios que no puede ser menor a un 50% del monto de la renta pagada por el arrendatario en los últimos doce meses (art. 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal).

Pero esas acciones caducan en un plazo de sesenta días contados después de que el arrendatario tuvo conocimiento de que se propaló la compraventa con un tercero.

Incluso en el capítulo legal que se analiza; se especifica que los Notarios Públicos incurrirán en responsabilidad en caso de que llegaran a formalizar compraventas que contravengan lo estipulado en el ordinal 2448 J de la legislación en comento; esto es, de no respetar el derecho de preferencia que les asiste a los arrendatarios.

También se prevé, que cuando concurren varios arrendatarios reclamando el mismo derecho de preferencia, siempre será seleccionado el que tenga mayor antigüedad arrendando el inmueble, y en caso de empate, se elegirá la persona que primero exhiba la cantidad fijada por el vendedor (art. 2448 K del Código Civil para el Distrito Federal).

Es concluyente que el contenido integral del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal y desde luego la totalidad de sus apartados, son claros indicadores del interés patente del legislador de proteger al arrendatario, a su economía e higiene, además de la seguridad de la posesión; dado que se establece una normatividad básica y elemental que debe imperar tratándose del arrendamiento habitacional, la cual incluso se hace extensiva a los Notarios Públicos, a quienes se les previene en grado de responsabilidad; en el supuesto de que se abstengan de notificar al inquilino, el derecho de preferencia que les asiste en los casos de venta de la localidad arrendada.

También es dable mencionar, que cuando el arrendamiento de los inmuebles destinados a casa habitación sea por tiempo indeterminado, entonces, podrá concluir a voluntad de cualquiera de los interesados, previo aviso por escrito dado a la otra parte contratante de manera fehaciente, con treinta días hábiles de anticipación; siempre y cuando el predio sea urbano y con un año, si es rústico destinado a la industria o al comercio; con la obligación a cargo de los arrendatarios de poner cédulas y mostrar el interior del inmueble a los que deseen arrendarlo (arts. 2478, 2479 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal).

Normalmente, los inmuebles arrendados de fincas rústicas se encuentran fuera de las zonas urbanas y no cuentan con todos los servicios básicos, en la mayoría de los casos, están destinados a la producción agrícola; sobre este tópico y entre otras consideraciones, el Código Civil para el Distrito Federal, indica que el arrendatario no tiene derecho a la rebaja del precio de la renta por la improductividad de la tierra arrendada, o por la pérdida de los frutos, estableciendo una excepción, relativa a que si la pérdida es mayor del cincuenta por ciento de los frutos, por caso fortuito, entendiéndose como tal; la inundación, el terremoto, o la plaga; entonces la rebaja del precio del alquiler debe ser proporcional al monto de las pérdidas sufridas por el arrendatario (art. 2455 Código Civil para el Distrito Federal).

2.3. ELEMENTOS DEL CONTRATO

Los elementos del contrato son para darle validez y existencia al mismo los cuales se mencionan a continuación.

I. Elementos de existencia

Por disposición expresa del artículo 1794 en sus fracciones I y II del Código Civil para el Distrito Federal, se requieren dos elementos que son:

A) Consentimiento

La enciclopedia Jurídica Mexicana, describe que *“El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades destinadas a producir consecuencias o fines de interés legal en la celebración de cualquier convenio o contrato”*⁴⁶

El Código Civil en su artículo 1803, señala que el consentimiento puede ser: expresa, o tácito:

a) El consentimiento expreso, a su vez, puede ser:

- Verbal
- Escrito.

b) El consentimiento tácito, según lo indica la norma aludida, es el resultado de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Sobre el consentimiento expreso no existe mayor problema, ya que se externa de manera indubitable en forma verbal o por escrito, y en ésta última hipótesis es en la que se ubica como objeto de estudio; la legislación civil del Distrito Federal dispone que los: “contratantes se obligan en la manera y

⁴⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo III, Edición Especial, Editorial Porrúa, Tribunal Superior de Justicia de Distrito Federal, Universidad Nacional Autónoma de México, 2008, Pág. 482

términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del contrato se requiera formalidades determinadas fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

En la especie de los contratos de arrendamiento, por su parte el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo refiere, que el consentimiento *“Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta.”*⁴⁷

Asimismo el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia refiere, que el consentimiento en el contrato de arrendamiento *“...es el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.”*⁴⁸

Es de señalarse que una vez manifestado el interés de las partes para transmitir el uso y goce del inmueble, fijada la contraprestación se distingue el consentimiento y el objeto y con ello se dan los elementos de validez del contrato de arrendamiento.

El consentimiento se hace patente cuando la anuencia de los contratantes se externa y además coincide en sus objetivos y finalidades, en cuanto al tema que nos ocupa; cuando por una parte el arrendador decide conceder el uso y goce de la cosa por un tiempo determinado a través del pago de una renta; y por la otra, el arrendatario quien acepta la obligación de cubrirla y ocupar la localidad arrendada.

En el Distrito Federal, es una práctica común que el propietario de una cosa que pretenda arrendarla, haga público su propósito en diversos medios

⁴⁷ PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo, Contratos Civiles, Novena Edición, corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2003, Pág. 186.

⁴⁸ ZAMORA y Valencia, Op. Cit. Pág. 177.

masivos de comunicación, que van desde el anuncio en el periódico de la localidad, o por un medio electrónico como el Internet; también se fijan las ofertas en la fachada del inmueble donde cuelga una manta, una lona, o bien un letrero donde la persona que necesita rentar; se comunica con el arrendador para tomar conocimiento de las condiciones y exigencias requeridas, y si concuerdan con sus intereses y presupuesto, buscará nuevamente al arrendador para negociar, o bien, sencillamente para firmar el contrato respectivo, donde se fijan por supuesto las características del bien que se alquilará, el precio de la renta, el depósito en garantía, la designación de un fiador, y demás requisitos que exija el arrendador una vez satisfecho; entrega la llave para la ocupación del inmueble.

Por ello, aún cuando legislación no proporcione una definición de lo que se debe entender por consentimiento, se entiende que es la manifestación libre y espontánea de la voluntad de dos o más personas para obligarse, llevando intrínseca una intención personal, con objetivos predeterminados para producir ciertos efectos jurídicos, y que debe ser autónoma de cualquier injerencia libre de vicios de voluntad, donde haya además, afinidad de intereses y finalidades de los contratantes.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

El contrato puede ser invalidado por defectos en su integración; que afectan la existencia y puede producir la nulidad, o la ineficacia del contrato respectivo, debido a que se manifiesta la voluntad con engaño de una de las partes, o la ignorancia del objeto o un hecho u obligar a una persona suscribir un documento contra su voluntad; estos elementos se conocen como vicios que alteran los efectos del contrato; y que son el dolo, el error y violencia previstas en los artículos 1795, fracción II, 1812, 1816, 1819, del Código Civil para el Distrito Federal; conceptos que se definen por el mismo ordenamiento legal, de la siguiente manera:

- Por error. Es la ignorancia de una cosa de un hecho o derecho que invalida el acto jurídico.
- Por dolo. Cualquiera sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a algunos de los contratantes; una vez conocido.
- Por violencia o coacción.- Consiste en la fuerza física o amenaza que se ejerce en uno de los contratantes o en contra de sus ascendientes o descendientes que importen peligro de perder la vida, honra, libertad o la salud.

El contrato del arrendamiento para su existencia se puede definir como un contrato consensual, porque se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, debe ser por escrito y la omisión no lo invalida a excepción cuando la ley exija determinada forma como lo dispone el art. 1833 del Código Civil para el Distrito Federal.

A pesar de lo dispuesto en el artículo 2448 F, del Código Civil, por regla general, el contrato de arrendamiento destinado para casa habitación debe constar por escrito, para el ejercicio de los derechos derivados de dicho contrato, en caso de excluir esta regla debe acreditarse la existencia de la relación del arrendamiento de un inmueble debiéndose aportar elementos de prueba.

b) El objeto

En un contexto legal, el objeto de los contratos en general debe existir en la naturaleza, y además debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y estar en el comercio, según lo dispone el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal.

El objeto principal del contrato de arrendamiento lo constituyen esencialmente la cosa y el precio; ambos conceptos podemos decir, son elementos integrales del mismo acuerdo de voluntades.

La legislación mexicana excluye del arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley, y los derechos estrictamente personales.

El precio se denomina renta o precio que puede consistir en dinero o en otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada y es la contraprestación por el uso y goce del inmueble. (Art. 2399 Código Civil para el Distrito Federal).

Licitud del objeto.

Consiste en todo acto que está conforme a la disposición de la ley, que no se pone en pugna con el interés de la sociedad y que no contravenga disposiciones legales o al interés del comercio.

II. Elementos de validez

El componente relativo a la validez, se traduce en dos, los cuales son:

a) Capacidad

Las personas con capacidades diferentes, presentan algunas restricciones; por disposiciones legales de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal, como los menores de dieciocho años, y por razones naturales los mayores de edad, que por causa de enfermedad o senectud no pueden gobernarse o manifestar su voluntad por sí mismos; por lo que son declarados en estado de interdicción, quienes por supuesto, se encuentran en aptitud de ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes (art. 22, 23 y 24 del Código Civil para el Distrito Federal).

I.- La capacidad a su vez, se divide en dos elementos:

- A. El de goce; estriba en que el ser humano desde la concepción es titular de derechos y obligaciones y esa protección sólo se extingue con la muerte.
- B. El de ejercicio; se adquiere con la mayoría de edad y lleva implícita la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes por sí misma.

El titular en ejercicio de ese derecho, puede celebrar el contrato de arrendamiento, o quien tenga facultades ya sea por mandato del propietario o por disposición legal, como el albacea y los incapacitados en algunos casos se requiere la intervención del Juez y Ministerio Público como órgano de vigilancia y seguridad protectora de los derechos de los incapaces (art. 2401, relacionado con los artículos 573 y 574 del Código Civil para el Distrito Federal).

El tutor en nombre de su pupilo, no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, en caso de necesidad o utilidad, previo consentimiento del curador con autorización judicial.

El albacea puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia, pero si fuera por más tiempo, entonces requiere del consentimiento de los herederos (art. 1721 del Código Civil para el Distrito Federal).

b) La forma

En los contratos en un sentido amplio (*lato sensu*), y según lo determina el artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal, no se requieren formas determinadas, pero debe respetarse la voluntad de las partes en la manera y en los términos que se quieren obligar; pero cuando la forma escrita, sea indispensable entonces indudablemente los convenios tienen que ser firmados (*con su nombre y firma*) por todos los otorgantes en el documento respectivo, para que de ese modo se les puedan atribuir los efectos jurídicos deseados,

responsabilidad y obligación señaladas en el documento, si la voluntad de la partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de el contrato la forma exigida por la ley.

La forma prevista, de los contratos de arrendamiento para casa habitación debe constar por escrito (*que se plasme en un instrumento*), y según se ha visto, sólo en el supuesto de que no conste de esa manera, dicha omisión es atribuible al arrendador quien será responsable de los daños y perjuicio que provoque al inquilino.

El marco legal que protege al arrendatario ante la omisión o negligencia del arrendador de observar la formalidad destacada en líneas que anteceden, se encuentra comprendido en los artículos 2406, el cual se contempla con la reforma del 21 de julio del 1993 y 2448 F del Código Civil para el Distrito Federal, con las reformas del siete de febrero del mil novecientos ochenta y cinco, ambos atribuyen que la falta de esta formalidad es imputable al arrendador.

El segundo del dispositivo legal identificado, además establece lo siguiente:

“ARTICULO 2448 F.- El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

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

IV. El monto y lugar de pago de la renta.

V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato.

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

IX. El monto del depósito dado en garantía o en su caso los datos del fiador;

X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad”.

Por lo que conjuntamente con la forma escrita para los casos en que se pretenda arrendar un inmueble que se destine para casa habitación, en el contrato deberán incluirse todas y cada una de las previsiones aludidas, para que sea eficazmente válido.

También es aceptable el reconocimiento de los efectos que produce el contrato del arrendamiento celebrado verbalmente, en caso de controversia se tiene que acreditar la relación arrendaticia generalmente con medios preparatorios a juicio en los que se preconstituyen pruebas como la confesional o testimonial.

Es importante señalar, que los interesados cuando celebran contratos deben encontrarse en la aptitud legal para transmitir el uso y goce del inmueble en arrendamiento, y bien pueden hacerlo; según se ha visto, personalmente o por conducto de su representante.

El artículo 2546 del Código Civil para el Distrito Federal define, al mandatario como la persona que se obliga a ejecutar por cuenta de otra llamada mandante, los actos jurídicos que esta le encarga.

También la representación en comento puede emanar de la ley, como en el caso de los tutores, albaceas, etc., representantes todos que bien pueden

conceder conforme a derecho, el uso y goce temporal de inmueble a nombre del propietario, incapaz, o sucesión.

Y no puede desconocerse en un futuro la personalidad de aquel que se ostenta como representante o sustitución del titular del inmueble.

Estos efectos de otorgar el consentimiento ha sido interpretado en sentencia emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Localización: Núm. 53, Mayo de 1992, página 41, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C. J/25.

“ARRENDAMIENTO. REPRESENTACION DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUES DE CELEBRADO EL CONTRATO.

Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibile que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.”

2.3.1. LA RENTA

La Enciclopedia Jurídica Omeba proporciona la definición teórica de lo que debe entenderse por renta, pues indica que es una: *“Utilidad o beneficio que rinde anualmente una cosa o lo que de ella se cobra”*⁴⁹

Por su parte; el Código Civil al referirse al producto económico que genera el arrendamiento de la propiedad inmobiliaria, utiliza la expresión *“rentas”*; tratándose del arrendamiento de bienes muebles, emplea el vocablo *“alquiler”*; ambos conceptos son sinónimos, porque atendiendo lo preceptuado respectivamente por los numerales 886, 887 y 893, de la codificación en consulta, podemos observar que el legislador previó lo siguiente:

“ARTICULO 886.- La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

ARTICULO 887.- En virtud de él pertenecen al propietario:

I.- Los frutos naturales;

II.- Los frutos industriales;

III.- Los frutos civiles.

ARTICULO 893.- Son frutos civiles los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.”

La propiedad de los bienes confiere a su titular el derecho de percibir todo lo que ellos producen; es decir, a los referidos *frutos naturales, industriales y civiles*, siendo que en este último concepto se localizan los alquileres de los

⁴⁹ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, A, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires Argentina, 1968, Pag. 3583.

bienes muebles, y las rentas de los inmuebles entre otros; es claro que legalmente tanto el “alquiler” como la “renta” comparten un mismo origen, porque ambos son frutos civiles que indudablemente le reportan importantes utilidades y beneficios económicos al propietario.

El artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal señala que: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

Sobre el particular es dable mencionar; que independientemente del concepto económico que se le pueda atribuir al alquiler y de su clasificación legal, en materia contractual prevalece el hecho substancial de que no es otra cosa más que el pago o el cumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario por la utilización y/o ocupación de la cosa arrendada.

Dicho deber (*pago de la renta*), también es una obligación a plazo porque tiene que cubrirse de manera periódica; generalmente durante la vigencia del contrato, sin excluir la posibilidad de liquidarla en una sola exhibición, obviamente previo acuerdo entre los interesados.

Se puede concluir que la renta constituye una obligación de dar (*entregar una cantidad de dinero*); en la generalidad de los casos a plazo, y de tracto sucesivo, que perdurará durante la vigencia del contrato hasta la devolución del inmueble al arrendador a su entera satisfacción.

El Código Civil para el Distrito Federal, impone la obligación de utilizar la moneda nacional liberatoria de las obligaciones rentísticas y que sólo podrá ser aumentada anualmente; sobre el particular ya no es dable profundizar más sobre dicho tópico puesto que, no se hace otra cosa mas que repetir lo que a su vez establece el ordinal 8° de la Ley Monetaria, cabe decir que en ciertas zonas urbanas de nuestra ciudad como lo son Santa Fe, Polanco, las Lomas, Reforma, incluso la Condesa, etc.; ya es un uso generalizado que el alquiler se fije en Dólares americanos incluso en Euros; y en ese tenor, es patente que el

contenido de la disposición legal citada en primer término no se observa en la vida cotidiana.

Se establece que todos los contratos deben contener la fecha de suscripción, que marcará obviamente el inicio de la relación contractual (*esta cuestión se analiza con mas profundidad en los capítulos siguientes*); las modalidades que normalmente se traducen en las condiciones de pago y el lugar donde se realizará el cobro de la renta.

2.3.2. USO DEL BIEN

Aún cuando de la denominación legal (*DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN*) del capítulo respectivo implícitamente se obtiene, que los bienes que se arrienden para casa habitación deben destinarse sólo a ese rubro, dado que el legislador textualmente no lo estableció así, estimando el contenido previsto por la diversa regla contemplada en el artículo 2425 fracción III, del Código Civil en consulta; sí es posible imponer a las partes la observancia de tal requisito, de manera específica al arrendatario ya que es la persona que usará la localidad y que por supuesto es quien se encontrará obligado a servirse de la cosa únicamente para el destino concertado; esto es, para casa habitación.

Con toda precisión lo establece el referido ordinal 2425, del Código Civil para el Distrito Federal, que señala:

“ARTICULO 2425.- El arrendatario está obligado:

(...)

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.”

Tratándose de convenios donde el destino de los bienes se reserve para casa habitación, los involucrados tendrán la obligación de respetar en todo tiempo el acuerdo de voluntades respectivo, siendo que la transgresión por parte

del inquilino de variar el uso concertado, sin lugar a dudas, dará derecho al arrendador para demandarle judicialmente la rescisión del contrato, en términos de lo dispuesto por el artículo 2489 párrafo II del Código Civil para el Distrito Federal.

2.4. FORMAS DE PAGO

Tradicionalmente se ha considerado al pago como el cumplimiento o la observancia del compromiso asumido en la obligación por el deudor.

Sin embargo, la Enciclopedia Jurídica Omeba, lo define como: *“Entrega de dinero o especie que se debe.”*⁵⁰

En conclusión por pago, se debe entender en forma genérica el cumplimiento de la obligación ya sea dar, hacer y no hacer.

Y en lo que es materia de estudio en el presente trabajo, se puede decir, que es el cumplimiento o el deber jurídico a cargo del arrendatario quien se encuentra obligado a pagar al arrendador, periódicamente, desde el día en que recibe y hasta que devuelva la cosa, un precio cierto y determinado, por el uso y goce de la localidad arrendada, en la forma pactada inicialmente.

Así, el inquilino deberá cubrir el monto de la renta del inmueble arrendado en el lugar convenido, y a falta de convenio expreso, en la casa habitación o despacho del arrendatario, en el supuesto de que se hayan, designado varios lugares para hacer el pago, entonces el acreedor se encontrará en aptitud de elegir cualquiera de ellos (art. 2082 del Código Civil para el Distrito Federal).

Una excepción de la obligación del inquilino de liquidar las pensiones rentísticas, radica en el caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y lo que puede abstenerse válidamente de entregar la renta (art. 2431 del Código Civil para el Distrito Federal).

⁵⁰ Idem.

Pero, si sólo se le afecta disfrutar parcialmente del inmueble, ello le genera la facultad de obtener una reducción en el precio de la renta, a juicio de peritos (art. 2432 del Código Civil para el Distrito Federal).

También es dable mencionar, que la fecha en los contratos es un elemento importantísimo porque precisa cuándo fue suscrito y el momento en que se generan los derechos y las obligaciones a cargo de las partes; asimismo, constituye un referente en contraste con su culminación pues pone de relieve la extinción de los efectos buscados.

En esa virtud, por seguridad jurídica es trascendental que se plasme en el documento respectivo la fecha en que empezaran a surtir sus efectos las obligaciones asumidas (*pagos, entrega de documentos, llaves, de cosas, etc.*) así como la conclusión del contrato en el tiempo previsto; por eso es importante que cualquier acto jurídico, contenga las fechas, es decir la fijación del momento que han de cumplirse los compromisos establecidos, pues de lo contrario podría generar una grave imprecisión que podría incluso llevar a la rescisión del contrato, la exigibilidad de la pena convencional así como el pago de los daños y perjuicios ocasionados.

Forma de pago, el inquilino debe pagar los días señalados en el contrato, generalmente las partes pueden acordar que el pago sea en efectivo, cheque, depósito bancario o transferencia electrónica.

Recientemente, con el uso del Internet es posible que el titular de la cuenta ordene y autorice al banco para que haga sistemáticamente la transferencia de ciertos recursos económicos directamente a la cuenta del arrendador, esta novedosa forma de pago se puede implementar incluso a través de la vía telefónica.

En los casos en que el arrendador rehusare recibir la renta, o, resultaren dudosos los derechos del acreedor, la legislación prevé un mecanismo para que el arrendatario no incurra en mora; la denominada figura de las diligencias de

ofrecimiento y consignación del pago, a través de la cual es posible obtener la liberación de la obligación.

Dicho procedimiento se lleva a cabo a través de un escrito que se presenta ante el Juzgado de lo Civil, acompañándose el billete de depósito equivalente al valor de la renta convenida, solicitando al Juzgador que ordene la notificación personal al arrendador o a quien sus derechos represente, para que recoja el certificado aludido en la Oficina de la Dirección de Consignaciones Civiles, hecho lo anterior pasará al Banco de Servicios Financieros para hacer exigible la entrega de los recursos consignados (art. 2097 a 2100 y 2102 del Código Civil para el Distrito Federal), en relación con el artículo 172, párrafo II y III de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

3.- SUJETOS DEL CONTRATO

En la celebración del contrato del arrendamiento; intervienen dos partes denominadas arrendador y arrendatario, sin que obste que exista impedimento para que participen varios sujetos, con la posibilidad de que participe de igual modo un tercero como garante del cumplimiento de las obligaciones contractuales, al cual se le conoce en la práctica como fiador.

3.1 EL ARRENDADOR

3.1.1 CONCEPTO

El arrendador es la persona que generalmente es el titular del derecho de propiedad del bien cuyo uso temporal transmitirá a través del contrato de arrendamiento, con la finalidad de obtener un provecho económico por las rentas estipuladas.

3.1.2 DERECHOS

El Código Civil relaciona una serie de obligaciones que corren a cargo del arrendatario lo que se traduce en derechos para el arrendador, y que son los siguientes:

- a) *Recibir el pago puntual de las rentas concertadas.*
- b) *Que el inmueble sea destinado para el uso previsto en el contrato de arrendamiento.*
- c) *De exigir que el inmueble arrendado, no se subarriende, salvo pacto en contrario en el contrato, o a través de una autorización posterior por escrito.*
- d) *Que se le notifique por parte del inquilino; en su caso, la necesidad de realizar las reparaciones que requiera el inmueble.*
- e) *A recibir el bien arrendado una vez que concluya el contrato, tal y como lo entregó al inquilino, salvo el desgaste natural del mismo.*

3.1.3. OBLIGACIONES

- a) *Entregar al arrendatario el objeto arrendado, por supuesto en buen estado y en condiciones que sirvan para el uso que se le destina, así como a proporcionar su mantenimiento durante la vigencia del contrato, salvo el deterioro normal del uso (art. 2412 fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal), de igual modo, a entregar el inmueble en condiciones habitables, higiénicas, y seguras (art. 2448-A del Código Civil para el Distrito Federal);*
- b) *Reparar la cosa arrendada;*
- c) *Conservar la cosa arrendada;*
- d) *No estorbar ni obstaculizar el uso de la cosa arrendada.*

Sobre el particular, es de mencionarse que cuando se deteriore el inmueble por el uso normal, el arrendatario tiene el deber de informar al arrendador la necesidad de que lleve a cabo las reparaciones conducentes, y hecho que sea, el dueño, a la brevedad posible deberá realizarlas, bajo pena de pagar al arrendatario los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia.

e) Garantizar el uso pacífico del objeto arrendado;

En relación con dicho tópico, el propietario del inmueble debe responder de cualquier acción jurídica que se intente y que por supuesto pudiera afectar el uso y goce de la localidad arrendada.

Asimismo, le corresponde gestionar y obtener de las autoridades administrativas la autorización pertinente para el uso de suelo, antes de ofrecer la cosa en arrendamiento, y así impedir, que por la falta de esa habilitación la autoridad suspenda los efectos del contrato en perjuicio del inquilino.

f) Garantizar la posesión útil del objeto;

Ello significa que las instalaciones del inmueble vinculadas con los servicios de agua, el suministro del gas; descargas residuales; etc.; sean las adecuadas y permanezcan en buenas condiciones de uso.

g) Responder de los daños causados por la evicción del objeto;

Toda vez que la evicción privaría indudablemente al inquilino de permanecer y disfrutar de la localidad arrendada, en ese supuesto, el arrendador debe responder ante el arrendatario de dicha privación (art. 2119 del Código Civil para el Distrito Federal)

h) No alterar la forma del objeto ni estorbar el uso del mismo;

El propietario, desde que firma el contrato del arrendamiento, tiene la restricción de disponer, afectar o estorbar el uso de la cosa, a excepción de que

esa causa sea motivada por la necesidad de efectuar reparaciones urgentes e indispensables para la conservación de la localidad.

i) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario;

Las mejoras deben ser pagadas siempre y cuando sean autorizadas por el arrendador y que este se haya obligado a cubrirlas, considerando desde luego la utilidad o la urgencia por realizarlas en los casos de fuerza mayor (art. 2423 fracción II y III, del Código Civil para el Distrito Federal).

j) Celebrar el contrato por escrito⁵¹;

El arrendador esta obligado a otorgar el contrato por escrito cuando se trata de bienes inmuebles destinados a casa habitación, porque la falta de este requisito siempre es atribuible al arrendador quien deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario que se origine por esta causa.

k) Emitir y entregar los recibos de renta correspondientes a las mensualidades pagadas por el arrendatario;

l) Denunciar ante el Ministerio Público la actividad ilícita de su arrendatario;

Esta última obligación proviene de la ley especial de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, que entró en vigor en el año dos mil ocho, posteriormente se promulgó en el año dos mil diez una segunda ley a nivel Federal con la misma finalidad que la primera, generadas por el grave problema de la delincuencia organizada existente en el país y que ha llamado la atención internacional.

⁵¹ CHIRINO Castillo Joel, Derecho Civil III, contratos civiles, Segunda Edición, Editorial McGRAW-HILL Interamericana de México, S.A. de C.V., México, 1996, Pág. 89-92.

Estas leyes, han provocado en la sociedad una situación de psicosis en los arrendadores, por lo que resulta indispensable en este capítulo realizar algunas reflexiones, relacionados con las citadas leyes.

Ambas legislaciones son reglamentarias del artículo 22 constitucional ante todo, el referido marco legal tienen como objetivo primordial la pérdida de los derechos de propiedad de los bienes que hayan sido utilizados para la comisión de un delito por la delincuencia organizada, que pueden ser; contra la salud, robo de vehículos, trata de personas, y secuestro, por ello la legislación mexicana, en un afán de atacar este fenómeno delincencial promulgó las aludidas Leyes de Extinción de Dominio.

Toda vez que se mezclan aspectos del derecho penal, civil y administrativo, resulta una figura híbrida, que no identifica plenamente la naturaleza de las materias enunciadas; por lo que hubo la necesidad de la designación de jueces de extinción de dominio, con tal motivo se creó un procedimiento con autonomía del proceso penal que se someta al delincuente.

Esa legislación impone a los arrendadores de inmuebles la obligación; desde la contratación, para que observen las actividades del inquilino, conductas sospechosas, etc.; y de inmediato hagan del conocimiento al Ministerio Público, pues en caso de no hacerlo, entonces se abrirá un proceso en contra del arrendador donde seguramente se afectará su patrimonio, y se le vinculará además con las actividades indebidas del inquilino.

Se asegurará el inmueble considerándolo como un instrumento del delito por parte del arrendatario, y será la Procuraduría de Justicia del Distrito Federal a través del Ministerio Público el encargado de la investigación.

Lo básico será dilucidar, si el propietario tuvo conocimiento de la actividad ilícita del arrendatario realizada dentro del inmueble de su propiedad y se abstuvo de notificarlo a la autoridad, o bien hizo algo para impedirlo (*art. 5 fracción V de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal*).

Como se advierte se subestima la seguridad física del arrendador al igual que sus familiares, al denunciar que un grupo de asesinos son sus inquilinos o de vendedores de droga o que guardan vehículos que no son de su propiedad, corre el alto riesgo de una venganza para él o para sus familiares, tal parece que poco importó para el legislador; porque lo está obligando a denunciarlos, cuando no es su papel de policía ni de investigador.

La legislación en comento le atribuyó al arrendador un carácter de delator de actividades ilícitas sospechosas, como si se tratará de un policía, por ejemplo, el artículo 5° fracción III, de dicha ley refiere lo siguiente: *“Se determina procedente la Extinción de Dominio, respecto a los bienes que son utilizados para la comisión de delitos por un tercero si su dueño tuvo conocimiento de ello, y no lo notificó a la autoridad o hizo algo para impedirlo. Es aplicable cuando el Agente del Ministerio Público, acredite que el tercero utilizó el bien para cometer delitos patrimoniales, delincuencia organizada, secuestro, trata de personas, robo de vehículos, y que el dueño tenía conocimientos de esas circunstancias.”*

En ese tenor; ya no le basta al arrendador ser el propietario de la localidad, sino que además tiene que volverse psicólogo, investigador, y delator, para estar observando e interrogando al presunto inquilino; con quiénes habitará el inmueble, cual es el destino que le dará, a qué se dedicará, cuál es el origen de sus recursos; referencias de sus conocidos y antecedentes de los anteriores arrendamientos; su permanencia y sus trabajos anteriores; cuestiones que indudablemente el inquilino evitará divulgar o confesar a un extraño sus actividades ilícitas no hay que olvidar que también son seres pensantes.

La única excepción que refiere esta ley y que es susceptible de beneficiar al arrendador, cuando se justifica que desconocía la conducta de su inquilino, cuestión muy difícil de acreditar en el juicio por constituir un hecho de carácter negativo.

En conclusión esta ley, representa un riesgo para el arrendador de inmiscuirse en un problema de afectación patrimonial que no le corresponde y

que son facultades de las autoridades estatales y no funciones de los particulares desnaturalizando la esencia del contrato del arrendamiento.

3.2.- EL ARRENDATARIO

3.2.1 CONCEPTO

Se puede definir, como la persona (física o moral) a quien se le cede el uso y goce temporal del bien inmueble, con la obligación de pagar una cantidad determinada, llamada renta.

3.2.2. DERECHOS

Al arrendatario le asiste el derecho de exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato en el caso que el arrendador incumpla con lo estipulado en el contrato (art. 2426 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si por caso fortuito o de fuerza mayor se le impide parcial o total el uso del bien al inquilino tiene el derecho de no pagar el precio total de la renta, o bien, pedir la reducción del alquiler, o la rescisión del contrato si así lo desea, si la afectación dura más de dos meses, (art. 2432 del Código Civil para el Distrito Federal).

En los casos de arrendamiento que ha durado más de tres años, si el arrendatario esta al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro inquilino, en el nuevo arrendamiento de la finca (art. 2447 del Código Civil para el Distrito Federal), también goza del derecho de preferencia en caso de que el propietario decida vender el inmueble, cuestión que ya se analizó en el presente trabajo.

3.2.3 OBLIGACIONES

El más importante deber que le corresponde al inquilino, es pagar la renta según lo estipulado en el contrato respectivo, así lo refiere la legislación sustantiva, pues establece: *“A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.”* (art. 2425 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal).

Debe pagar en dinero o en especie, atendiendo a lo estipulado, y hacerlo en el domicilio convenido y a falta de este en la casa habitación o despacho del arrendatario (art. 2427 del Código Civil para el Distrito Federal).

Debe pagar la renta desde el día en que le sea entregada la cosa, hasta la fecha de la restitución.

El arrendatario tiene los deberes legales que se relacionan a continuación:

a) *Conservar y cuidar de la cosa arrendada (art. 2415 del Código Civil para el Distrito Federal).*

b) *Responder de los daños y perjuicios causados por el arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatarios (art. 2425 fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal).*

c) *Responder en los casos de incendio, por lo que queda obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, salvo que provenga de caso fortuito o fuerza mayor (art. 2435 del Código Civil para el Distrito Federal)*

d) *Restituir el objeto del contrato a su vencimiento;*

e) *Servirse de la cosa conforme a su naturaleza y destino de ella (art. 2425 fracción III, del Código Civil para el Distrito Federal).*

Ya que los rubros aludidos por su propia y especial naturaleza no necesitan de mayores reflexiones, no se hace un pronunciamiento específico pues no dejan duda sobre las obligaciones que corren a cargo del inquilino.

4.- PRINCIPALES CONFLICTOS ENTRE EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Los problemas fundamentales que se presentan entre los arrendadores y los arrendatarios de casa habitación, son los siguientes:

- A) El monto o fijación de la renta con posterioridad al vencimiento del primer término contractual, porque en la mayoría de los casos en que se pretende renovar el contrato, el inquilino se inconforma con el incremento de la renta, considerándolo casi siempre excesivo.
- B) El pago puntual de las rentas; pues durante la vigencia del contrato algunas mensualidades no son cubiertas por el inquilino, con oportunidad o en las fechas previamente fijadas.
- C) Los deterioros del inmueble; aún cuando en la mayoría de los casos su afectación no es provocado intencionalmente por el inquilino sino, por el uso normal y por el transcurso del tiempo, se presenta el desgaste de la pintura; la estufa; la obstrucción de las tuberías sobre todo de baños y fregaderos; puertas que requieren de un nuevo barniz; reparación del piso que ha sufrido un desgaste o se han roto las lozetas; el calentador del agua; bomba de agua; etc.; genera ciertas diferencias entre los interesados, porque siempre uno de ellos dirá, que las reparaciones le corresponden al otro, dado que es muy difícil precisar cuales son las que implican una estricta conservación de la cosa, y cuáles, las causadas por las personas que habitan el inmueble.
- D) El pago de los servicios; toda vez que los inquilinos cuando pretenden cambiarse a otra vivienda, dejan de pagar el suministro de agua, luz, gas, televisión por cable, teléfono, etc.; con la evidente intención de dejar a cargo del arrendador dicha obligación.

Hablar del cumplimiento de las obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento nos lleva a punto de partida del objeto de estudio de este trabajo de investigación ya que si bien en todas las negociaciones debe prevalecer el principio de buena fe; en la vida diaria sabemos que el inquilino cuando le pide tiempo para liquidar la renta por causa de una enfermedad ya se él o de un familiar, porque lo asaltaron, no le pagaron; no pasó el cheque, etc.; y el arrendador decide conceder prórroga en el pago de las pensiones rentísticas,

sin embargo, al ver que transcurren más de tres meses, sin el pago de rentas, el arrendador se convence que en realidad el arrendatario carece de recursos económicos; así surge la necesidad de buscar el cumplimiento coactivo del contrato y para ello debe contratar un “buen abogado”, pero la primera pregunta que se hace; ¿cuánto le cobrará?, por honorarios; y las siguientes, ¿cuánto será el anticipo?, de los honorarios para iniciar la demanda; los pagos que tendrá que exhibir durante el proceso y la conclusión del juicio; el costo de una segunda instancia, es decir si el demandado apela la decisión de primer grado, y finalmente, el costo de la demanda de amparo.

Todo ello sin dejar de ver los gastos que se presentarán, una vez que concluya el juicio de amparo, porque se tendrá la necesidad de ejecutar la sentencia definitiva y proceder al lanzamiento del inquilino, y de acuerdo a la zona en que se encuentre ubicado el inmueble presentará un costo distinto; porque es indispensable contratar a los cargadores que dejen las pertenencias del arrendatario en la calle y una vez que quede totalmente vacío el inmueble se pondrá en posesión material y jurídica al propietario o a la persona autorizada por él.

En el supuesto de que no se interponga recurso de apelación por parte del demandado, entonces se declarará ejecutoriada la sentencia y alcanzará la calidad de cosa juzgada; a partir de ese momento, es posible solicitar se turnen los autos al C. Actuario para que proceda a llevar a cabo la inmediata desocupación del inmueble y una vez que se encuentre totalmente vacío se le entregue la posesión material del inmueble al actor “propietario”.

Según se observa, en cualquiera de los escenarios aludidos el arrendador tendrá que hacer un desembolso económico mínimo, que se calcula aproximadamente en un setenta por ciento (70%) de la cantidad que recibió por concepto de rentas en un año; lo que representa un gran desaliento para cualquier persona que tenga la necesidad de iniciar un proceso judicial, máxime

si es el único bien arrendado y si este representa la principal fuente de ingresos del arrendador.

Aunque existen instrumentos jurídicos benévolos y bien intencionados para resolver de manera alternativa los conflictos suscitados entre las partes, atenuando de manera significativa los costos y el tiempo en beneficio de los justiciables; para eso se creó la Dirección de Justicia Alternativa en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en cumplimiento de la Ley de Mediación y Arbitraje.

En algunos casos, el propietario se presenta a esa Dirección solicitando la mediación para obtener la terminación del contrato de arrendamiento, citan al inquilino para una audiencia de conciliación en la cual deben comparecer ambas partes, en ella se les invita para llegar a un acuerdo, que ponga fin a su controversia, y si llegaren a coincidir, celebran el convenio donde externan su voluntad de dar por terminado el contrato, fijan un plazo de gracia con pago o sin pago de renta, y determinan, cuando se procederá a la desocupación y entrega del inmueble, previniendo al arrendatario que para el caso de no hacerlo, será lanzado a su costa.

Si el inquilino continua ocupando el inmueble después de la fecha de gracia pactada en el convenio, el propietario debe acudir a un Juzgado Civil, solicitando en la vía de apremio, la ejecución de lo concertado a través de la mediación, acompañando el convenio respectivo con el contrato de arrendamiento; hecho lo anterior, se requiere al inquilino, para que desocupe el inmueble correspondiéndole al Juez resolver la ejecución del convenio aludido así como lo atinente a su lanzamiento.

En la práctica los interesados prefieren que sea un juzgado la autoridad que se encargue de dilucidar sus diferencias y no acuden a los medios alternativos de Justicia que la misma ley concede.

El Fiador

Según se menciona en el contrato de arrendamiento ya es un uso generalizado que participe una persona que se le denomina fiador, de ser el caso, es quien garantiza con sus bienes el cumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, así como el pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar el fiado.

La legislación establece que la obligación a cargo del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, con la posibilidad de que intervenga una pluralidad de fiadores (art. 2842 del Código Civil para el Distrito Federal.).

Pero en todo caso, la prórroga o espera concedida al deudor por su acreedor sin el consentimiento del fiador, extinguirá la fianza (art. 2846 Código Civil, para el Distrito Federal); a menos que en el contrato se pacte lo contrario.

El fiador que paga por el deudor, debe ser indemnizado por éste: de la deuda principal; de los intereses respectivos; de los gastos; así como de los daños y perjuicios que haya sufrido (art. 2829 del Código Civil para el Distrito Federal.).

Pero también, es una costumbre generalizada que una compañía Afianzadora a través de una póliza garantice, tanto el pago puntual de las rentas como los posibles daños y perjuicios que pudiera ocasionar el inquilino al inmueble arrendado.

El arrendamiento termina, por actualizarse alguna de las hipótesis que se relacionan a continuación:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

Por así acordarlo el arrendador y el arrendatario

III. Por nulidad;

Por causas de nulidad, como son los vicios del consentimiento o causas de invalidez del contrato.

IV. Por rescisión;

Cuando alguna de las partes contratantes incumple con las obligaciones pactadas en el contrato.

V. Por confusión;

Cabe señalar que los conceptos aludidos constituyen un modo de extinguir las obligaciones asumidas en el arrendamiento.

Sobre la referida figura denominada “*confusión*”, es dable mencionar, que se actualiza cuando en una misma persona concurren las dos calidades, acreedor y deudor; o bien, la de arrendatario y arrendador.

Ello generalmente se presenta en los casos, en que el arrendatario compra el inmueble, y en ese supuesto, es obvio que se convierte en propietario desapareciendo así, su carácter de inquilino y por tanto el contrato de arrendamiento.

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

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

Se entiende por expropiación “... es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y supone por lo mismo un acto de autoridad con poder suficiente para esa privación, y la falta de consentimiento del dueño que sufre.”⁵²

⁵² Instituto de Investigaciones Jurídicas, Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo III, Edición Especial, Editorial Porrúa, Tribunal Superior de Justicia de Distrito Federal, Universidad Nacional Autónoma de México, 2008, Pág. 916.

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Esto es, por el desposeimiento de la cosa mediante una sentencia ejecutoriada.⁵³

El contrato de arrendamiento es analizado por la doctrina y regulado ampliamente por la legislación mexicana, clasifica a los inmuebles y muebles por sus características, define los elementos de existencia que son el consentimiento y objeto, así como los elementos de validez que son capacidad y la forma de los contratos.

Incorporando la responsabilidad del arrendador de hacer la denuncia ante el ministerio público de las actividades ilícitas de su inquilino utilizando indebidamente el inmueble arrendado en la comisión de delitos, evitando ser desposeído de su propiedad.

El interés legislativo de equilibrar los derechos y las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento destinados para casa habitación, atendió primordialmente el artículo 2448 E, del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es materia de análisis a continuación.

Es de concluir que la modalidad de agregar obligaciones a los arrendadores contenidos en leyes especiales como las de extinción de dominio, pone en riesgo su integridad física, la de su familia y su patrimonio, porque la actividad del arrendador generalmente es producto del esfuerzo personal, que lo protegerá en su salud, en la etapa adulta o senectud y por extensión, a su familia.

En consecuencia, es una ley injusta impuesta al arrendador, estimándose que debe ser analizada de nueva cuenta por el legislador.

⁵³ Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Sista, México, 2013, Artículo 2119.

CAPÍTULO III

MEDIDAS IMPLEMENTADAS PARA PROTEGER AL ARRENDATARIO.

1. EL ARTÍCULO 2448 E DEL CÓDIGO CIVIL

La suma de experiencias, reflejaron el desarrollo en la contratación del arrendamiento inmobiliario, entre otros los vicios más comunes para la celebración de los mismos; así como los que se presentaban durante la vigencia del contrato respectivo, tratándose de las fincas destinadas para casa habitación, entre ellos la constante y generalizada abstención de otorgar los recibos por cada pago de rentas liquidadas por el arrendatario; circunstancia aparente de *“incumplimiento” de la obligación de pago*; por parte del inquilino; cuando es el arrendador quien deja de cumplir con la obligación de expedir el comprobante del pago.

En este escenario, ocasionalmente el arrendador intentaba aumentar la renta unilateralmente a la conclusión de la vigencia del contrato y al no estar de acuerdo el arrendatario, era inminente la demanda de rescisión en contra del inquilino y la posibilidad del cobro de lo indebido; fue lo que finalmente motivó al legislador para reformar el artículo 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, a través del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de dieciséis de enero de dos mil tres, que de manera errónea lo publicó e identificándolo como *“2428-E” (sic)*, en los siguientes términos:

“El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.”

Dicha reforma estableció con toda nitidez, la obligación a cargo del arrendador de entregar el recibo pertinente por cada mensualidad, que el arrendatario le pague.

La intención evidente del legislador, al establecer la presunción de pago; fue la de imponer al arrendador la carga de otorgar el comprobante por el pago recibido, para evitar los abusos que se generaban por causas del arrendador ya que era muy sencillo omitir; o en otros casos, decirle al arrendatario que después le entregaría el comprobante de pago para que posteriormente, demandar el incumplimiento, lo que sin lugar a dudas tenía como consecuencia, que los inquilinos se vieran impedidos para demostrar que en realidad estaban al corriente de sus obligaciones, por esa razón la reforma en comento, estableció mediante la presunción de pago, que fuera precisamente el arrendador, quien tuviera el deber procesal de justificar la existencia del adeudo mediante el oportuno requerimiento de pago de rentas.

Esta reforma rompe el principio contenido, en el artículo 1891 del Código Civil del Distrito Federal, que impone al que asevera, haber cumplido con la obligación de pago; debiendo comprobar dicha afirmación.

No debe perderse de vista, que la modalidad referida en párrafos anteriores, sólo opera en los asuntos relacionados con el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, donde se reclame, la rescisión del contrato o la liquidación de rentas, por más de tres mensualidades vencidas.

Para que se actualice la presunción de pago de rentas por falta de entrega de recibos, por disposición legal debe ser a petición del inquilino; no acreditando el arrendador el requerimiento de pago en tiempo y forma, entonces el juzgador efectuara la declaratoria, absolviendo al arrendatario de las prestaciones, fundadas en la falta de pago.

También se impuso al arrendador la limitante de que solamente pudiera exigir como depósito, la cantidad equivalente a un mes de renta, evitando con

ello excesos en el establecimiento de esa garantía como una condición para la celebración del contrato de arrendamiento.

Todo ello sin soslayar, que las disposiciones del arrendamiento destinadas para casa habitación, son normas de orden público e interés social, que cualquier disposición contractual en contrario se tendrá por no puesta.

2. SITUACIÓN ANTERIOR A LA PROMULGACIÓN DE LA REFORMA DEL DIECISEIS DE ENERO DEL DOS MIL TRES DEL ARTÍCULO 2448-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Las disposiciones previstas en el año de mil novecientos ochenta y cinco, eran las siguientes:

Imperaba el principio lógico y jurídico de que el inquilino debía efectuar el pago en la forma y términos convenidos dentro de los plazos establecidos, y ante la ausencia de dicha precisión, la ley suplía la omisión de los interesados y determinaba que el pago de la renta debería realizarse por mensualidades vencidas.

La segunda hipótesis refería, que la obligación del arrendatario de pagar la renta se generaba desde el día en que, éste recibía el inmueble.

Tales previsiones cobraban singular relevancia, pues no tenían otra finalidad, más que definir ciertas obligaciones acordadas, sobre todo, conocer la fecha en que tenían que hacerse los pagos, así como el inicio y la conclusión de lo pactado; a veces, se daban anticipos a manera de apartado, pero se tenía el problema que después no coincidía la fecha de la firma del contrato con los depósitos; con la entrega de las llaves; o bien, con el momento en que se había tomado posesión del inmueble; eventos que sin lugar a dudas realizaban los contratantes de buena fe en diferentes etapas de sus acuerdos, pero posteriormente provocaban confusiones y problemas en detrimento de la armonía que debería prevalecer en el cumplimiento normal de las obligaciones concertadas.

Los arrendadores en la mayoría de los casos, condicionaban la celebración del contrato de arrendamiento al otorgamiento con el depósito equivalente a dos o más mensualidades de renta, o la firma de títulos de créditos para sufragar los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al inmueble por el uso inadecuado que le diera el inquilino, y que supuestamente, garantizaban su “reparación”.

La preocupación del legislador sobre dichos tópicos fue por demás evidente al reformar el aludido artículo en los términos identificados en líneas que anteceden, y evitar así que el arrendador abusara en colocar al arrendatario en la incertidumbre en el caso de que pagara la renta y no se le entregara el recibo respectivo, pues lo exponía según se ha visto, a un eventual juicio de rescisión de contrato por incumplimiento; donde seguramente no obtendría un fallo favorable al no contar con los recibos de pago, y en ese tenor, el arrendatario difícilmente estaba en aptitud de demostrar que se encontraba al corriente de sus obligaciones, generando la posibilidad de que el arrendador además negara la devolución de los depósitos recibidos en garantía.⁵⁴

2. PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN QUE PRESENTA EL ARTÍCULO 2448-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN LA ACTUALIDAD.

Atendiendo tanto al contenido como a la redacción de la norma legal aludida, se han presentado diversas interrogantes, entre otras las siguientes:

La presunción derivada de la falta de entrega de los recibos de pago de rentas por más de tres meses; ¿opera de pleno derecho?, o es indispensable que, ¿la invoque el inquilino?

⁵⁴ Proceso Legislativo, 23 de diciembre de 2002, Pág. 5.

Cuando el arrendatario confiesa judicialmente que no ha pagado las rentas que se le reclaman, ¿Qué sucede?

Cuando se reclaman el pago de rentas por más de tres mensualidades; la presunción de pago de rentas, ¿es aplicable por todo el período reclamado? o ¿únicamente se actualiza después de las tres mensualidades?

En todos los casos la falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, ¿genera la presunción de pago?

El requerimiento hecho por el arrendador en tiempo y forma ¿destruye la presunción de pago?

Como bien, se puede corroborar de lo anterior, son muchas y muy variadas las hipótesis, que se han suscitado con la interpretación de la normatividad en consulta.

No obstante lo anterior y con el propósito de esclarecer de manera integral las referidas interrogantes, se da respuesta a las mismas, en los párrafos subsiguientes con mayor profundidad, en los términos que se detallan a continuación:

3.1. CONCEPTO DE PAGO

Como ya se mencionó en el capítulo dos de este trabajo, se conceptualizó al pago, como el cumplimiento o la observancia del compromiso asumido en la obligación a cargo del arrendatario por la utilización y/o ocupación de la cosa arrendada, desde el día en que recibe y hasta que devuelva la cosa, por un precio cierto y determinado.

Por su parte el Diccionario Jurídico Mexicano define el pago como: “...la realización de la prestación a que estaba obligado el deudor, frente al acreedor.”⁵⁵

El Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 2062 define que el: “Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.”

Conforme a la regla general establecida en el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, corresponde a las partes establecer las condiciones del pago de las rentas; la forma, el lugar y fecha.

El lugar, significa cumplir la obligación en el sitio fijado en el contrato a falta de estipulación lo determina el Código Civil.

Por lo general las partes expresamente señalan el lugar del pago; supliéndose la ausencia de dicha manifestación por la disposición contenida en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, que debe realizarse en el domicilio del deudor.

Situación que se reitera, en relación al arrendamiento en lo dispuesto por el artículo 2427 de dicho ordenamiento, al disponer que la renta será pagada en el lugar convenido y la falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario.

La expedición del recibo que haga el arrendador, del pago de rentas que efectúa el inquilino, busca garantizar aspectos como son:

A) Obligar al arrendador a pagar los impuestos de los ingresos, que percibe del pago de rentas, como producto del aprovechamiento del inmueble de su propiedad.⁵⁶

⁵⁵ Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídica, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1994, Pág. 2315.

⁵⁶ Ley del Impuesto al Valor Agregado, México, 2013, Art. 19, Pág. 24,25.

B) Brindar seguridad, al arrendatario que cumple con sus pagos con la puntualidad establecida en el contrato; que son los comprobantes en caso de alguna aclaración o cobro de lo indebido.

C) Evita que arbitrariamente el arrendador, demande al inquilino la rescisión por falta de pago de rentas.

En la práctica, aún cuando es cotidiano que las personas hagan pagos sin recibir el comprobante respectivo, siempre debe exigirse el otorgamiento de un recibo, para comprobar el hecho del cumplimiento de la contraprestación hecho que brindará seguridad, tranquilidad y evitarse el posible doble pago.

La obligación de la entrega de los recibos de pago, se funda en el Código Civil del Distrito Federal, en el artículo 2088 vigente, que autoriza al deudor que pretende efectuar el pago, a detenerlo en caso de que no le sea entregado el comprobante o recibo correspondiente.

Aún con la existencia del precepto legal aludido, a la fecha es común que el arrendador, subestimando el derecho y la seguridad jurídica del arrendatario, no otorgue el documento o recibo del pago de rentas efectuado por el inquilino. Lo cual aunado a la imposición de la carga de la prueba del pago, antes de la reforma del artículo 2448-E del Código Civil, hacia casi imposible la defensa del inquilino que pagaba.

Ilustra lo anterior, la tesis del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, cuyo contenido y datos de localización se transcriben a continuación:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”* Época: Novena Época. Registro: 203017. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo III, Marzo de 1996 Materia(s): Común Tesis: VI.2o.28 K Pag: 982

3.2. COMO OPERA LA PRESUNCIÓN DE PAGO A FAVOR DEL INQUILINO.

Como se ha mencionado a lo largo del presente trabajo, el Ordenamiento a estudio, tiene su base en una presunción legal y antes de entrar al estudio de fondo de dicha disposición, es menester analizar, como opera esta.

Tomando en consideración, que la presunción legal, nace de forma inmediata por una disposición de la ley, y quien tiene a su favor, una presunción de esta índole, sólo está obligado a probar el hecho en que se basa su presunción, conforme a lo dispuesto por los artículos 380 y 381, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En este sentido, la disposición legal que se analiza (artículo 2428-E), establece una excepción a la regla sobre cargas probatorias, consignada en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consistente en presumir hecho el pago de las rentas, respecto de la cual concurren los siguientes elementos:

- a) La existencia de la relación contractual de arrendamiento exclusivamente para casa habitación;*
- b) El reclamo de pago de tres o más pensiones rentísticas, de las pactadas por las partes;*
- c) La solicitud expresa del inquilino de que ha operado en su favor la presunción de pago, mediante la excepción fundada en la afirmación del inquilino de haber efectuado el pago sin que se hayan expedido los recibos correspondientes;*

Por tanto, y ante la falta de cualquiera de los requisitos señalados, no opera la presunción de pago, lo que remite el caso a la aplicación de la regla

general en el sentido, el que afirma haber efectuado el pago tiene la carga de probarlo.⁵⁷

Asimismo, continuando con la referida línea de argumentación es de suma importancia hacer la precisión, de que en el mismo artículo señala la forma de desvirtuar la presunción, al establecer que en caso de incumplimiento del pago, el arrendador requiera al arrendatario, en tiempo y forma, por lo que resulta inaplicable la presunción señalada en el artículo a favor del inquilino.

Así, lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, apartándose de su jurisprudencia; a la letra del rubro: **"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003)."**, que se aparta del criterio jurisprudencial para precisar la correcta interpretación del precepto, pues lo adecuado según se dijo, era sostener que si el arrendador requería de pago al arrendatario, una sola vez, antes de que transcurrieran más de tres meses sin que existiera la entrega del recibo de pago correspondiente, se evitaba la presunción de pago, respecto de dichos meses, y también respecto de los posteriores.

Se sostuvo lo anterior, atendiendo precisamente a la naturaleza jurídica del requerimiento formal de pago que en términos generales, es un acto cuya demostración constituye la prueba idónea para destruir una presunción de pago.

⁵⁷Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXX, Julio de 2009, Materia(s): Civil. Página: 1862, intitulada: **"ARRENDAMIENTO. LA PRESUNCIÓN LEGAL DE TENER POR PAGADAS LAS RENTAS ANTE LA FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS Y DEL REQUERIMIENTO DE PAGO DEL ARRENDADOR, PREVISTA EN EL ARTÍCULO 2448 E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO OPERA CUANDO EXISTE CONFESIÓN JUDICIAL DEL ARRENDATARIO EN EL SENTIDO DE QUE NO HA PAGADO LAS RENTAS QUE SE LE RECLAMAN."**)

Efectivamente, el requerimiento formal de pago es aquel acto que, revela sin dejar lugar a dudas, que el acreedor expresa que no ha recibido el pago.⁵⁸

Ahora bien, como ya es del conocimiento en el ámbito jurídico que la prueba presuncional, es un ejercicio lógico, tendiente a averiguar la verdad de un hecho desconocido a través de la demostración plena de un hecho conocido, y que es consecuencia de este, o enlace directo.

Tratándose de una presunción legal, la necesidad de la actualización del hecho desconocido se da, ya no por la aplicación de las reglas de la lógica, sino por la voluntad del legislador.⁵⁹

Ese fue el razonamiento que siguió el legislador al reformar el precepto que ocupa el presente capítulo, pues admitió que el requerimiento de pago, hecho en forma y tiempo, destruye la presunción de pago establecida en el mismo texto legal.

Como ya se ha visto, además, que la preocupación del legislador fue evitar que el arrendador, dejara al arrendatario en estado de indefensión, pues en el caso de que el arrendatario pague y no se le entregue el recibo respectivo, lo podrá poner en una situación de inseguridad en un eventual juicio promovido por el arrendador, al resultar difícil demostrar que pago, además, ello producirá incertidumbre en cuanto al comportamiento de las partes, durante el desarrollo del contrato, porque no podrá determinarse a ciencia cierta, si el arrendatario pagó.

Sin embargo, ello no puede interpretarse de manera extensiva, para afirmar que en el supuesto de que el arrendatario no pague, la consecuente falta

⁵⁸ Novena Época. *Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación*, Registro: 162483. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Marzo de 2011. Materia: Civil. Tesis: 1a. VI/2011. Página: 466. **“REQUERIMIENTO FORMAL DE PAGO. DESTRUYE LA PRESUNCIÓN IURIS TANTUM DE PAGO.”**

⁵⁹BECERRA Bautista José, *El Proceso Civil en México*, Editorial Porrúa, México 1999, Pág. 160.

de recibos de pago, pueda servir como mecanismo absoluto para la impunidad del incumplimiento del pago de las rentas.

Se reitera que el contrato de arrendamiento implica, por regla general, el cumplimiento de obligaciones de tracto sucesivo. Además, dichas obligaciones son recíprocas, porque el contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto, de manera que el conocimiento del comportamiento de las partes, que debe ser de buena fe, resulta esencial para el conocimiento de los derechos que, cada parte puede exigir.

En términos del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, el incumplimiento de la obligación por un de los celebrantes, faculta a la otra a rescindir el contrato o a exigir el cumplimiento forzoso.

En este sentido, desde el momento en el que el arrendador requiere de pago al arrendatario, dentro del plazo previsto en el artículo 2428-E del mismo ordenamiento, queda establecida, como se ha mencionado, una marca en la relación contractual, que determina el curso de su posterior desarrollo.

3.3. LA CARGA DE LA PRUEBA DE LAS PARTES

En efecto, salvo que el arrendatario pruebe que pagó, ante el requerimiento del arrendador, o bien, que dicho requerimiento era infundado.⁶⁰

Este elemento, sin duda, es suficiente para considerar que no existe incertidumbre en la relación contractual; sino que, por el contrario, existe certeza en el sentido de que el arrendador reclamó el pago sin que éste se hubiere demostrado, y por tanto, el arrendatario tendrá que demostrar que pagó no solamente las mensualidades a que se refirió dicho requerimiento de pago, sino también las posteriores, para que puedan tomarse en consideración los

⁶⁰ BECERRA Bautista, Op. Cit. Pág. 88

derechos que a su favor se derivan del contrato, en términos del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

Lo anterior, conforme a la regla de la carga probatoria, según la cual, ante el reclamo del acreedor, pesa sobre el deudor la carga de probar que cumplió con su obligación.⁶¹

Por tanto, en este caso no cobrará aplicación la presunción de pago, aunque vuelvan a transcurrir más de tres meses, sin que el arrendador entregue al arrendatario el recibo de pago respectivo.

Lo anterior es relevante, si se toma en consideración que la pretensión del legislador fue sancionar al arrendador que con su conducta indiferente creara un estado de incertidumbre, respecto del desarrollo del contrato, pues una vez que el arrendador lleva a cabo el requerimiento formal de pago, se excluye dicha conducta omisiva, ya que como se ha visto, dicho requerimiento deja un testimonio que revela cuál es el estado del desarrollo en la ejecución del contrato, eliminando el estado de incertidumbre que preocupó al legislador y que le llevó a establecer la medida legislativa que aquí se analiza.

Continuando con la interpretación de la expresión del legislador, en cuanto señala que el requerimiento de pago debe realizarse "*en forma*"; la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró, que la forma de requerir el pago puede consistir en una interpelación judicial, o bien, en una interpelación extrajudicial, que a su vez puede realizarse a través de la actuación de un fedatario público, o mediante la presencia de dos testigos.

Refiere el diccionario jurídico mexicano que la palabra requerimiento deviene "*(Del latín *interpellare*, dirigir la palabra a alguien para pedir algo.*"

⁶¹ Artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Edición Sista, México, 2013, Pág. 284.

El Código Civil para el Distrito Federal, señala que la interpelación es el requerimiento que hace el acreedor al deudor para el cumplimiento de su obligación. (art. 2080 Código Civil para el Distrito Federal).

Es la petición que hace una persona a otra para que cumpla con un deber que puede consistir en: dar, hacer, o dejar de hacer; en lo relativo al contrato de arrendamiento, sería la reclamación del cumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el clausulado o en su defecto de alguna disposición legal.

La formalidad del requerimiento en los términos del artículo 2448 E, del Código Civil para el Distrito Federal, establece dos elementos para su eficacia, que es el tiempo y la forma.

En cuanto al tiempo, debe hacerse del conocimiento al arrendatario la solicitud de reclamación de pago de rentas atrasadas, dentro del plazo de tres meses, para el efecto de interrumpir el término para que no opere la presunción del pago.

En cuanto a la forma; puede ser judicial o extrajudicial, como se advierte, el requerimiento de pago en la vía judicial, el arrendador presenta su demanda ante el juzgado y el trámite interno ocupa varios días para la admisión de la demanda y emplazar al arrendatario; con este acto procesal el inquilino se entera de la reclamación de pago de rentas que hace el arrendador.

En cambio el requerimiento de pago extrajudicial puede ser: notarialmente o ante la presencia de dos testigos, el mismo día de la diligencia el inquilino se hace sabedor del cobro de rentas efectuado por el arrendador y el testimonio certificado que expida el fedatario público, será la constancia de la fecha del requerimiento al inquilino.

En cuanto a la presencia de dos testigos, el acreditamiento del requerimiento tendrá que hacerse, ante la presencia judicial con la declaración de los testigos en la audiencia señalada por el Juez.

De esa manera, el arrendador cumple con esta carga, requiriendo de pago al arrendatario antes de que transcurra el plazo de tres meses establecido en la ley, lo cual produce como consecuencia, que la presunción no se actualice, ni para las rentas sobre las que versa el requerimiento, ni para las posteriores.

Por disposición expresa del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, con el emplazamiento que se haga al inquilino, surge como acto perfecto la interpelación judicial del requerimiento de pago de mensualidades atrasadas.

Se advierte que uno de los efectos del emplazamiento en los términos de la fracción IV, del artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son:

"Artículo 259. Los efectos del emplazamiento son: (...)

IV. Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado."

El problema se complica, cuando la demanda se interpone después de transcurrido el plazo a que se refiere el precepto legal en estudio, y se demandan rentas por un plazo mayor a tres meses, pues debe dilucidarse si la presentación de la demanda produce como consecuencia la identificación de un plazo de tres meses, inmediato anterior a la propia presentación de la demanda, durante el cual se excluya la presunción legal de que se trata, o bien, si dicha presunción opera respecto de todas las mensualidades reclamadas, únicamente por haberse dejado pasar el término de "más de tres meses".

Para determinar los efectos legales de la interpelación de pago efectuada al inquilino, hay que considerar la actualización de dos elementos, la afirmación que el arrendador no entregue recibos de pago y la existencia del requerimiento hecho dentro del tiempo que no exceda de tres mensualidades, para resolver la sobre la absolución con la presunción de pago o condenar al inquilino de lo reclamado.

3.4. LA PRESUNCIÓN DE PAGO EN EL ARRENDAMIENTO

De la interpretación literal del segundo párrafo del artículo 2448-E, del Código Civil para el Distrito Federal; debe presumirse pagadas todas las rentas reclamadas cuando sea por más de tres mensualidades anteriores a la presentación de la demanda; pues de lo contrario; el legislador habría señalado que se presumirán pagadas las rentas correspondientes, sólo de aquellos meses que excedan del plazo de tres meses.

En este orden de ideas, resulta más adecuado interpretar que la presunción de pago se aplica cuando se reclaman más de tres mensualidades, a todo el periodo comprendido en el plazo durante el cual el arrendador no cumplió con su deber, consistente en entregar recibos o requerir el pago, esto es, durante todo el periodo que abarque la reclamación.

Como se ha expuesto, la sanción establecida en el artículo 2448-E, del Código Civil para el Distrito Federal; relativa a la presunción de pago de pensiones rentísticas, debe entenderse atribuida a todas las pensiones durante las cuales no se expidió recibo de pago, de manera que al entregarse el recibo de pago por una mensualidad determinada, se marca claramente la conclusión del término por el que, la presunción no se actualice.

Sin embargo, a partir de la interpelación debe considerarse extinta la presunción de pago, establecida en el artículo 2428-E, del Código Civil para el Distrito Federal, respecto de las pensiones siguientes.

4.- LA INTERPRETACIÓN FEDERAL DE LA PRESUNCIÓN DE PAGO

Los Tribunales Colegiados del Primer Circuito en Materia Civil, han pronunciado sus resoluciones, interpretando el artículo 2448-E, del Código Civil para el Distrito Federal, al respecto tenemos los siguientes:

Toda vez que en el sistema Jurídico, las excepciones no operan de pleno derecho, por lo que los interesados tienen que hacerla valer en la contestación

de la demanda, en consecuencia es indispensable que el inquilino oponga la excepción de presunción de pago de rentas, por la falta de entrega de los recibos.

Suele ocurrir que en la contestación de demanda, el inquilino confiesa el incumplimiento del pago de las rentas reclamadas, dejando constancia judicial del reconocimiento de la deuda; por lo tanto, de ninguna manera puede surtir efectos dicha presunción y así la demostración de dicho requerimiento resulta innecesaria.

El artículo 2448 E, del Código Civil para el Distrito Federal, es muy claro, tratándose de la falta de entrega de recibos de pago de rentas por más de tres meses, genera la presunción que el inquilino ha efectuado los pagos de renta; como regla general correspondería al inquilino probar el pago, pero en este caso se trata de una disposición de excepción, trasladando la obligación probatoria al arrendador para que demuestre que el arrendatario ha dejado de cumplir con sus obligaciones de pago, a través de la interpelación en tiempo y forma.

La interpelación hecha al inquilino en tiempo y forma; consiste en el reclamo de pago de rentas hasta tres mensualidades, a partir de ese momento, la hipótesis de la presunción del pago contemplada en el artículo resulta inaplicable, y corresponde al inquilino probar que pagó las rentas que le demanda el arrendador. Hipótesis, que se vio reflejada en la jurisprudencia por contradicción de tesis aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 1ª /J7/2011, bajo el rubro: "ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN. PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".

Para culminar este análisis del arrendamiento inmobiliario para casa habitación es de mencionarse que; la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; con la finalidad de esclarecer las interrogantes que se destacaron en los párrafos que anteceden, emitió su criterio, al abandonar

parcialmente el pronunciamiento contenido en la jurisprudencia 1a./J. 83/2006, de rubro: "ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003).", con la tesis aislada, por contradicción de tesis bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. TÉRMINOS Y EFECTOS DEL REQUERIMIENTO FORMAL DE PAGO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL", en los siguientes aspectos:

1. El plazo para que el arrendador reclame el pago de las rentas previsto en el artículo 2428-E del Código Civil para el Distrito Federal, para evitar que se surta la presunción de pago establecida en dicho precepto, fenece al vencer la cuarta mensualidad consecutiva, durante las cuales el arrendador no entregó al arrendatario el recibo de pago respectivo, pues de la interpretación literal de dicho precepto se advierte que la presunción de pago se actualiza cuando el arrendador deja de entregar al arrendatario recibos de pago por más de tres meses; y,

2. En caso de que el arrendador requiera de pago al arrendatario, antes de que transcurra dicho plazo legal, se destruye la presunción de pago, no solamente de los tres meses anteriores a la reclamación, sino también de las mensualidades posteriores a ésta.

Por lo tanto, no es correcto sostener que el arrendador debe requerir de pago al arrendatario cada tres meses para evitar que cobre aplicación la presunción de pago, porque al existir un requerimiento formal de pago, dicha presunción es improcedente, y además se establece un antecedente que describe el comportamiento de las partes en la ejecución del contrato de arrendamiento.

Estos criterios, hasta la fecha son la máxima expresión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, interpretativa del artículo 2448-E, del Código Civil

para el Distrito Federal; aplicable a todos los juicios del arrendamiento inmobiliario destinados para casa habitación y obligatoria para todos los Tribunales del Distrito Federal.

El artículo referido, ha provocado dificultades en su aplicación al separarse de los principios generales, señalados en la legislación Civil para el Distrito Federal, concediéndole particularidades, como la de trasladar la obligación de la prueba al arrendador, no obstante a eso permite al arrendador la excepción a la presunción de pago, con el requerimiento ya sea judicial o extrajudicial, en la vía y forma, para que pueda excluirse la presunción de pago, y tenga la oportunidad de cobrar las rentas atrasadas.

Es de mencionarse que el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal ordena, que todas las disposiciones contenidas en el capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, e irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta; el contenido de este artículo limita la libertad contractual del arrendador, lo que permite inferir, que el estado a través de los órganos rectores del poder, interviene para mantener el equilibrio económico y la paz social de sus habitantes.

OPINIÓN PERSONAL

El tema del arrendamiento aparenta ser simple, pero en realidad es muy complejo, pues según se ha visto en el presente trabajo, en su implementación intervienen un sinnúmero de factores como el económico, el político, el filosófico, el social, y por supuesto el legal (*entre otros*), que concurren directamente en su naturaleza vinculada con la inversión, el crédito, la explosión demográfica, la concentración de la población laboral derivada de los centros de trabajo.

El contrato de arrendamiento bien puede ser analizada desde diferentes disciplinas, como lo son: la filosófica, que se remonta de los albores de la humanidad, con el origen del hombre y su familia requirieron de un espacio que les permitiera de inmediato protegerse de la inclemencias de los elementos ambientales, que además, les brindara seguridad ante los peligros de los animales salvajes o de otras tribus, donde almacenaran o guardaran sus efectos personales, como herramientas, instrumentos de caza, valores, y desde luego sus alimentos, y de ese modo se dieron cuenta que podían habitar en distintos lugares con cierta comodidad y seguridad logrando sus objetivos personales.

Desde el punto de vista sociológico; el arrendamiento facilitó el surgimiento de importantes asentamientos humanos y generó a los propietarios de los predios, recursos económicos realizando intercambios de bienes, servicios, etc.; también permitió la convivencia entre distintos estratos sociales a la luz de variadas reglas de conducta de carácter moral, religiosa y jurídica, que enfocaban los valores y principios comunitarios; hacia la necesidad de alcanzar un “bien común”.

El aspecto político, se observa claramente en el momento en que se decretó el “*congelamiento*”, y posteriormente la extinción de prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento, puesto que los arrendadores presionaron arduamente a las autoridades para que ordenaran la terminación de los contratos, provocando con esa medida un gran malestar en los arrendatarios quienes rápidamente se movilizaron y organizaron para la defensa de su causa y

ejercer acciones en contra de los arrendadores a quienes veían como los directamente responsables de las órdenes judiciales del desalojo de sus viviendas, lo que obviamente provocaron malestar social manifestado con marchas en las principales avenidas de la Ciudad de México.

Desde la perspectiva económica, podemos señalar a, grosso modo que en principio la propiedad no debe permanecer improductiva porque sencillamente no les redituaría ningún beneficio a sus propietarios y de tal suerte, tampoco ingresos, plusvalía, ganancias, y demás beneficios que se obtienen a través del arrendamiento de inmuebles repercute directamente en el bienestar material de los propietarios.

No debemos olvidar que, en el pasado fueron tan desproporcionados los aumentos de las rentas de los inmuebles destinados para casa habitación, en contraste con los ingresos salariales de la población, que el Estado se vio en la imperiosa necesidad de intervenir acotando los incrementos, evitando así mayores repercusiones económicas, lo que pone de relieve, la importancia que tiene el arrendamiento no sólo entre las partes sino a nivel nacional.

Sin embargo, no se pudo evitar que los propietarios o inversionistas dejaran de construir nuevos inmuebles, sus intereses se enfocaron en vender casas o departamentos en condominio, para evitar problemas judiciales derivados del arrendamiento, pero ello también repercutió negativamente en nuestra economía.

De igual modo debemos precisar, que aún cuando el contrato de arrendamiento tiene una connotación eminentemente civil, los políticos lo han aprovechado como moneda de cambio para sus fines, porque los líderes de las organizaciones populares surgidas de los problemas del arrendamiento de inmuebles abandonaron su causa, y se afiliaron a los partidos políticos, y muchos ocuparon puestos de elección popular.

En cuanto al Derecho, se observa que las disposiciones legales de antaño reflejan algunos acontecimientos de la época de su creación, las cuales se transformaron ante las contundentes exigencias socioeconómicas, así, los legisladores sensibles a los requerimientos de los arrendatarios decidieron protegerlos con normas de carácter obligatorio, tanto para el juzgador como para los interesados, dándoles la connotación de interés social y de orden público.

Lo anterior, en el tema que constituye la esencia del presente trabajo, se corrobora con la exigibilidad que se le impuso al arrendador para que acredite el requerimiento de pago de rentas al arrendatario por no más de tres mensualidades, y que de no hacerlo, recibir como sanción de la presunción de haber recibido el pago, obviamente a favor del inquilino.

Así, es evidente que la modificación que sufrió el artículo 2848 E, del Código Civil se aparta de principios jurídicos elementales del derecho sustantivo y de las reglas existentes en cuanto a las cargas probatorias de las partes en el cual por regla general, el deudor tenía la necesidad procesal de justificar el cumplimiento de sus obligaciones, así como el tema de la prescripción, y la libertad que debe regir en materia contractual.

En mérito de lo hasta aquí expuesto, es por demás evidente que todas las cuestiones que comprenden el arrendamiento para casa habitación, no se contrae exclusivamente en el ámbito del derecho, sino que implica otros campos como la economía, política, filosofía y por supuesto de la sociología, con lo anterior me permito hacer la siguiente:

6. PROPUESTA FINAL

Fundándome en las consideraciones señaladas a lo largo del presente trabajo, desde mi punto de vista considero; que la presunción de pago a favor del inquilino viene a corregir una antigua practica, que se convirtió en un problema, tal situación ahora genera una desigualdad para los arrendadores quienes absorben los gastos del requerimiento por lo tanto para equilibrar tal situación propongo:

Que se otorguen facultades a la Dirección de Mediación del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y sea a través de esta, la orden y notificación del requerimiento del pago, facilitando el procedimiento extrajudicial para obtener otra forma de interpelación.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El derecho Romano distinguió y reguló el contrato de arrendamiento en tres formas la relativa a las cosas, *de servicios* y *el de obra*.

SEGUNDA.- Con la influencia de la cultura jurídica romana, en la francesa durante el proceso formativo de las leyes, se contemplaron dos períodos.

El primero llamado derecho antiguo; coexistiendo cuatro elementos jurídicos que son: la costumbre, el derecho romano, la legislación de las ordenanzas reales, y el derecho canónico.

En el segundo período conocido, también como la etapa moderna que tuvo como punto de partida la transcendencia, del Código de Napoleón Bonaparte publicado en 1804, que integró las disposiciones dispersas en las localidades, permitiendo la creación de normas escritas de carácter general que brindaron certeza y seguridad jurídica a la sociedad francesa sirviendo de modelo a múltiples legislaciones extranjeras.

Este cuerpo legal, clasificó dos géneros de arrendamiento el de cosas y el de obra e industria; en la que se incluyó la de servicios de los trabajadores, arquitectos y conductores.

TERCERA.- En el México prehispánico, se tiene escasa información, donde los historiadores se remiten a la confrontación de las culturas hispana y de las autóctonas; por lo que refieren que el arrendamiento se daba, cuando se tenía un exceso de tierras, con la finalidad de obtener recursos económicos para satisfacer las necesidades de la comunidad.

CUARTA.- Durante la colonia, se implementaron dos sistemas jurídicos, el derecho castellano y el derecho indiano, el primero regía la vida de los

peninsulares, criollos, y los intereses que correspondía a la corona y el segundo, a todas las actividades de los pobladores de origen autóctono.

La figura del arrendamiento se desarrollaba con la condición de tramitar y obtener la confirmación ante el consejo de las Indias o de los gobernadores radicados en los distintos distritos de la colonia.

QUINTA.- En la época independiente siguió aplicándose la legislación española; hasta el año de mil ochocientos setenta, cuando se promulgó el primer Código Civil del Distrito Federal y el Territorio de la Baja California.

Este cuerpo normativo reguló el contrato de arrendamiento con las bases y principios del derecho romano, conocido como la *locatio conductio rerum*.

Los legisladores mexicanos aportaron al derecho, la pertinencia de separar la *locatio conductio operarum* y la *locatio conductio operis*, estimando que era indignante para la naturaleza humana considerarlos, como instrumentos de renta.

En el capítulo de los contratos de manera particular, se mencionó a los de arrendamiento, fijando los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario, el modo de extinguir el contrato y su vigencia.

Esta legislación después de catorce años fue revisada y reformada en el año de mil ochocientos ochenta y cuatro.

SEXTA.- Con la misma denominación se sustituyó por el Código Civil del año de mil novecientos veintiocho, que entró en vigor hasta el primero de octubre de mil novecientos treinta y dos y que aún sigue vigente con algunas reformas.

Las innovaciones de esta primera legislación del siglo veinte fue, que se le impuso al arrendador la obligación de asegurar el inmueble contra el riesgo probable de algún siniestro originado por la actividad industrial; tratándose de las fincas urbanas destinadas para la habitación e igualmente la exigencia que los inmuebles se encontrarán en condiciones de higiene y salubridad.

Debido a la crisis provocada por la segunda guerra mundial, el ejecutivo federal, para mantener un equilibrio económico social, dictó varios decretos en el cual se le impuso al arrendador el impedimento de aumentar las rentas, determinación que se conoce como la congelación de rentas.

SÉPTIMA.- Desde el año de mil novecientos setenta, el gobierno federal adoptó medidas políticas para facilitar la construcción de viviendas y otorgarlas a los trabajadores de la iniciativa privada y del sector público creándose el INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otras instituciones.

Con motivo del sismo ocurrido en el año de 1985, la concentración demográfica, la insuficiencia de la vivienda se incrementó, por lo que el poder legislativo interviene para modificar la legislación, creando un apartado especial en el Código Civil denominado del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, para frenar la conducta a los arrendadores en la fijación de los aumentos a las rentas, determinaron que sólo podrían incrementarse con relación al aumento del salario mínimo ocurrido en el último año.

En cuanto a los juicios se crearon juzgados especializados; modificando el procedimiento estableciendo una etapa conciliatoria para la agilización y conclusión del juicio entre arrendador y arrendatario, quedando a cargo de la audiencia el Secretario conciliador con la intención de proponer alternativas de solución al conflicto, en el supuesto de un acuerdo entre las partes contendientes, con la celebración de un convenio, sometido al análisis del juez y que al ser aprobado por éste, el referido convenio, adquiriría la característica de sentencia ejecutoriada, con efectos definitivos de ejecución forzosa sin la admisión de medio de impugnación alguno.

Tratándose del cobro de pago de rentas atrasadas de dos o más mensualidades, el actor demandaba al inquilino para que acreditara estar al

corriente del pago de rentas, que al no hacerlo, el Juez ordenaba el embargo de bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

OCTAVA.- En el año de dos mil tres, fortalece el derecho de preferencia, modificando la condición exigida al inquilino de estar ocupando el inmueble por el término de cinco años para reducirlo a tres años.

En relación al incremento de las rentas establece que no deben exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.

Así mismo hace énfasis, de que el arrendador debe entregar los recibos de pago hechos por el arrendatario de cada mensualidad, de no hacerlo por más de tres mensualidades se presumirán pagadas las rentas que llegara a reclamar.

Con la excepción, de que acredite que hizo el requerimiento en tiempo y forma.

NOVENA.- Las doctrinas tradicionales, influyeron en la legislación del país separando al contrato como una especie, dentro del género del convenio definiéndolo en el Código Civil para el Distrito Federal.

Hace una clasificación regulatoria de los bienes inmuebles por su destino, de acuerdo a la utilidad, con fines comerciales, industriales, o para casa habitación.

Tratándose del arrendamiento de inmuebles para uso habitacional, el contrato tiene el carácter bilateral, oneroso, consensual, principal, nominado y de tracto sucesivo.

El arrendamiento no se extingue con la muerte de los contratantes, se reconoce al cónyuge, a la concubina, o al concubinario, a sus hijos, a los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido.

DÉCIMA.- Los elementos de todo contrato para darle existencia son el consentimiento y el objeto; para su validez requiere la capacidad de los contratantes y la forma.

DÉCIMA PRIMERA.- La renta o precio consiste en una suma de dinero o cosa equivalente, cierta y determinada, producto o utilidad económica de un bien inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA.- El pago es el cumplimiento del compromiso asumido en la obligación por el deudor. También se define como la entrega del dinero o especie que se debe, puede ser en efectivo, cheque, depósito bancario, transferencia bancaria o consignación del pago para la liberación de la obligación.

DÉCIMA TERCERA.- Por disposición de la ley de Extinción del dominio del Distrito Federal, se impuso al arrendador la obligación de denunciar al ministerio público, de las actividades ilícitas de su inquilino; para el caso de no hacerlo se le involucra con la conducta del inquilino con el riesgo de que la autoridad del Ministerio Público, inicie el proceso de aseguramiento del inmueble propiedad del arrendador, estas normas ofrecen como excepción defensiva del arrendador la manifestación de ignorar la conducta ilícita del arrendatario.

DÉCIMA CUARTA.- En el año del dos mil tres; la legislación local creó una norma especial protectora del inquilino, exclusivamente para los inmuebles destinados para casa habitación, que se refleja en la reforma del artículo 2448-E, del Código Civil para el Distrito Federal.

Estableciendo una presunción legal, por el hecho de que el permita que el inquilino deje de pagar más de tres mensualidades, sin que entregue recibos de renta; se entenderán pagadas todas.

Para que no se actualice la presunción aludida impone al arrendador la carga de la prueba de haber requerido el pago de las rentas al inquilino, en tiempo y forma.

A diferencia de que el principio general, es que el deudor debe probar el pago oportuno de sus obligaciones, y no el acreedor como excepcionalmente lo dispone el artículo referido.

DÉCIMA QUINTA.- Esta singularidad de probar un hecho negativo a cargo del acreedor ha ocasionado múltiples problemas de interpretación, ya que en la práctica han surgido situaciones diversas como, la confesión judicial del arrendatario, del reconocimiento de la deuda por más de tres mensualidades, la necesidad de aclarar la forma del requerimiento de pago así como el tiempo en que debe llevarse a cabo.

Las formas del requerimiento que pueden ser judicial o extrajudicial.

La máxima interpretación federal emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que para evitar que se actualice la presunción de pago establecida, fenece al vencer la cuarta mensualidad consecutiva, de las cuales el arrendador no entregó al arrendatario el recibo de pago respectivo, puesto que la presunción de pago surge por dejar de entregar al arrendatario recibos de pago por más de tres meses.

Y que cuando requiera del pago al arrendatario antes de que transcurra dicho plazo legal, se destruye la presunción de pago por los tres meses anteriores a la reclamación y de las mensualidades posteriores a esta.

Desde el origen de la reforma al artículo 2428-E, del Código Civil para el Distrito Federal, generó que los diferentes órganos judiciales del ámbito local y federal, dentro de la autonomía que goza cada Tribunal, dictaron sentencias con distintos criterios plasmados en las resoluciones, atendiendo acuciosamente las reclamaciones y excepciones expuestas por los contendientes, con los principios de coherencia, precisión e imparcialidad, pronunciándose al respecto la Suprema

Corte de Justicia de la Nación, como máxima autoridad judicial emitió sus interpretaciones.

BIBLIOGRAFIA

- 1) Alarcón Manuel Mateos. Estudios sobre el Código Civil. Tomo V, Tratado de Obligaciones, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, D.F., 1992.
- 2) Anchondo Paredes Víctor Emilio. Contratos Civiles. Colección de textos universitarios, Universidad Autónoma de Chihuahua, México, 2003.
- 3) Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, México, 1999.
- 4) Biagio Brugi. Instituciones de Derecho Civil. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de México, A.C., 2006.
- 5) Bialostoski Sara. Panorama del Derecho Civil. Octava Edición, Tercera Edición en Editorial Porrúa, México, 2007.
- 6) Bonfante Pedro. Institución de Derecho Romano. Quinta Edición, Madrid España, 1852.
- 7) Bonnecase Julien. Elementos del Derecho Civil. Traducido por el Lic. José M. Cajica JR. Tomo I. Editorial José M. Cajica, JR. Puebla, Puebla, México, 1966.
- 8) Canales Mourguez, Juan. Arrendamientos. Edición Actualizada, Editorial Jurídica Conosur Ltda., Santiago de Chile, 1993.
- 9) Cruz Barney Oscar. Historia del Derecho en México. Segunda Edición, Editorial Oxford University Press México, S. A. de C.V. Colección de Textos Jurídicos Universitarios, 2004.
- 10) Castro Zavaleta Salvador y Luis Muñoz. Comentarios al Código Civil. Tomo II, Cárdenas, Editor y Distribuidor, México, 1974.

- 11) Chirino Castillo Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Mc GRAW-HILL, México, 1996.
- 12) De Pina Vara Rafael. Elementos de derecho Civil Mexicano. Volumen Cuarto, Cuarta Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1978.
- 13) Domínguez Martínez Jorge Alfredo. Derecho Civil. Teoría del Contrato, Contratos en Particular, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2002.
- 14) Esquivel Obregón Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I, Edición Especial, Editorial Porrúa, Anales de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2009.
- 15) Fentanez Méndez Cesar. Nuevas Acciones contra los Bancos. Las razones de “el Barzón”, Primera Edición, Volumen II del Tomo VII de la Serie: “Aspectos Jurídicos del Capitalismo Salvaje Mexicano”, 1996.
- 16) Figueroa Luís Mauricio. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México 2007.
- 17) Floris Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Vigésima Edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V. Naucalpan Edo. De México, 1994.
- 18) García Goyena D. Florencio. Concordancias, Motivos y comentarios del Código Civil Español, Tomo IV, 1881.
- 19) Kohler Josef. El Derecho de los Aztecas. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Sexta Época, Segunda Etapa, México, 2002.
- 20) Laurent Francois. Principios de Derecho Civil Francés. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, México, D.F., 2011
- 21) López Betancourt Eduardo. El Derecho en México. Editorial Porrúa, Primera Edición, México, 2007.

- 22) Mendieta y Núñez Lucio. Derecho Precolonial. Tercera Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1976.
- 23) Olea Contro Francisco José Huber. Diccionario de Derecho Romano. Comparado con derecho mexicano y derecho canónico. Segunda Edición actualizada. México, 2007.
- 24) Orizaba Monroy, Salvador. Contratos Civiles. Editorial Pac, S.A. de C.V. México, 2003.
- 25) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. Décimo Segunda Edición, Editorial Porrúa. México 2008.
- 26) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Por Frnandez González, Editora Nacional, México, 1966.
- 27) Porrúa Miguel Ángel, Recopilación de leyes de los Reynos de las Indias. Tomo Segundo, año 1681, impreso en México, 1987.
- 28) Pothier Joseph Robert. Tratados de los contratos. Tomo I, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, México, 2007.
- 29) Planiol Marcel y Ripert Georges. Traducción de Leonel Pereznieto Castro de Derecho Civil, Primera Serie, Volumen 8, Editorial Oxford, México, 1999.
- 30) Rabinovich-Berkman Ricardo D. Derecho Romano para Latinoamérica. Primera Edición, Editorial Cevallos, Quito, 2006.
- 31) Rico Álvarez Fausto y Patricio Garza Bandala. De los Contratos Civiles. Segunda Edición, Segunda Reimpresión Editorial Porrúa, México, 2012.
- 32) Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto, contratos, Volumen I, Octava Edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2001.

- 33) Sepúlveda Sandoval Carlos. Contratos Civiles. Teoría General y Análisis en particular de sus diversas clases, Editorial Porrúa, México, 2006.
- 34) Serrano Migallón Fernando. Código de Napoleón, Bicentenario, Estudios Jurídicos, Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho UNAM, Editorial Porrúa, México, 2005.
- 35) Tapia Ramírez Javier. Contratos Civiles. Teoría del Contrato y Contratos en Especial. Editorial Porrúa. México, 2009.
- 36) Treviño García, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. Editorial Mc Graw Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V. 2008.
- 37) Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Octava Edición, aumentada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2000.
- 38) Zavala, Silvio A. Las Instituciones Jurídicas en la Conquista de América, Tercera Edición, revisada y aumentada, Editorial Porrúa, S.A. México 1988.
- 39) Historia del Derecho Mexicano. Instituto de instigaciones jurídicas. Serie a, fuentes b) textos y estudios legislativos, núm. 25, Ciudad universitaria, México, D.F.1980.
- 40) La Visión de los Vencidos. Relaciones Indígenas de la Conquista. Vigésima Sexta reimpresión, Universidad Nacional Autónoma de México 2005.
- 41) Novísima Recopilación de las Leyes de España, Tomo V. Libro X, Ley III, IV, VI, Madrid España 1805.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

1. Código Civil Francés 2012.

2. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, 1870.
3. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, 1884.
4. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, 1928.
5. Leyes y Códigos de México, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Colecciones Porrúa, Vigésima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.
6. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2013.
7. Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal 2008.
8. Ley Federal de Extinción de Dominio 2009.
9. Código Civil para el Distrito Federal, 2013.

Otras fuentes

- A. Enciclopedia Jurídica Mexicana, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Edición especial, Editorial Porrúa, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Universidad Nacional Autónoma de México 2008.
- B. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, Obras magistrales de la Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires Argentina 1968.

Páginas de Internet:

- a) <http://movimientos-sociales.blogspot.mx/2008/12/asamblea-de-barrios-de-la-ciudad-de.html>. “MOVIMIENTOS SOCIALES (UAM-A): ASAMBLEA DE.

- b) <http://es.wikipedia.org/wiki/Superbarrio>. "Superbarrio Gómez"
- c) <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1766/2.pdf>
- d) <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/644/15.pdf>
- e) Revista Jurídica, Boletín Mexicano del Derecho Comparado, El Arrendamiento, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>
- f) El arrendamiento, pág. 888, <http://biblio.juridicas.unam.mx/revista/pdf/derechocomparado/78/art/art5.pdf>
- g) Gestación del Código Civil, http://www.cronotecagenealogica.com/gestac_cod_civ.html