

30/809
54
2y.



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

Estudios Incorporados a la Universidad
Nacional Autónoma de México

REPERCUSIONES DE LAS REFORMAS
IMPLANTADAS AL CODIGO CIVIL, EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE CASA
HABITACION

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
MARIA ELISA ROJAS MURGUIA



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 está 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.

REPERCUSIONES DE LAS REFORMAS IMPLANTADAS AL CODIGO CIVIL,
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

C O N T E N I D O

	Pág.
CAPITULO I	
1. SEMBLANZA DE LA SITUACION INQUILINARIA EN EL DISTRITO FEDERAL	1
2. MEDIDAS ADOPTADAS POR EL ESTADO PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA HABITACIONAL E INQUILINARIO.	4
3. CONSECUENCIAS DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS.	34
CAPITULO II	
1. ORIGEN Y EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	39
2. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL SISTEMA JURIDICO VIGENTE.	45
3. NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO.	51
4. TRATAMIENTO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO PAIS.	56
a) EN EL DISTRITO FEDERAL.	
b) EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.	

CAPITULO III

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | MOTIVOS Y ANTECEDENTES PARA SU IMPLANTACION | 64 |
| 2. | REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA HABITACION. | 79 |
| 3. | INOPERANCIA Y DEFICIENCIA DE LAS REFORMAS IMPLANTADAS. | 135 |

CAPITULO IV

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | CONSECUENCIAS DE LA IMPLANTACION DE LAS REFORMAS. | 139 |
| | CONCLUSIONES: | 151 |
| | POSIBILIDADES DE ADECUACION Y PERSPECTIVAS DE ADECUACION. | 156 |
| | BIBLIOGRAFIA. | 160 |

CAPITULO I

1.- SEMBLANZA DE LA SITUACION INQUILINARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.

El Distrito Federal, con su acelerado crecimiento y su desmesurada industrialización, presenta problemas cuya solución es urgente, uno de los principales problemas que existen en una sociedad como ésta, que contando con un territorio reducido, presenta un índice poblacional excesivamente alto, es sin duda, la falta de espacio destinado a viviendas. La escasez de éstas se ha venido agravando en la medida que la concentración de industrias, dependencias y demás fuentes de trabajo, han aumentado en el Distrito Federal, ocasionando con ello que la población crezca y el espacio habitable disminuya.

Es por ello que ha sido preocupación de las diversas administraciones, proponer opciones tratando de encontrar una solución al grave problema que representa brindar vivienda que cumpla con los requerimientos de la comunidad, que en la medida de lo posible, satisfaga sus necesidades, ya que así como el individuo es parte esencial de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que toda modificación o intervención en el sistema de propiedad, influye indudablemente en la estructura social y económica de la población.

Por ende, las modificaciones a que se refiere el presente estudio, han tenido repercusión en todos los ámbitos de la realidad habitacional y económica mexicana, ya que los dos principios básicos que fundamentan el actual sistema político jurídico de los Estados Unidos Mexicanos, son

la libertad individual y la propiedad privada.

En México, durante mucho tiempo, fue un *modus vivendi* el tener arrendadas varias fincas, pero las medidas que los diversos gobiernos han adoptado como protección al núcleo inquilinario, que cada vez ha ido haciéndose mayor, han restado utilidad a esta actividad y han propiciado que para el arrendador sea riesgoso entregar en arrendamiento sus propiedades, sobre todo tratándose de casas habitación.

Resulta demasiado problemático para el arrendador entregar su casa a cualquier persona que la solicite en arrendamiento, ya que dada la escasez de vivienda de este tipo, el inquilino no desocupa en el plazo convenido la finca arrendada y debido a la grave situación económica mundial, no acepta un aumento de renta real, proporcional a los gastos que representa tener un inmueble, ya que también él ve disminuido su poder adquisitivo.

Por lo expresado, la situación se agrava para las dos partes, tanto para el inquilino que tiene necesidad de habitar una vivienda ajena y pagar un precio cada vez más alto por ella, como para el propietario que se encuentra en imposibilidad de recuperar la inversión que representaba el tener y administrar bienes y mucho menos puede obtener ganancias y provechos de la actividad de arrendar casas-habitación, porque independientemente de los factores económicos que agravan la escasez de vivienda, dado el poco proporcional precio que se paga por ellas, es imposible darles el mantenimiento adecuado y esto aunado a que la mayoría de las personas no cuida lo que no es suyo, ni quiere invertir en reparar una casa que aún cuando habita, es ajena, dan como resultado que esos inmuebles se vayan devaluando y en poco tiempo dejan de ser atractivos para ofrecerlos

en arrendamiento y tiene que aceptarse por ellos un precio cada vez más bajo.

Es esta situación tan grave, por lo extenso de sus alcances, lo que ha originado que se adopten diversos medios que pretenden controlar el problema, pero como se ha comprobado, han agravado la situación, como por ejemplo el Decreto de Congelación de Rentas, medida que dada su rigurosidad ocasionó que los inmuebles que en la actualidad aún se encuentran comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, resulten prácticamente inhabitables, ya que al propietario le resulta demasiado oneroso invertir en mejoras para un inmueble que reporta únicamente gravámenes, por lo bajo de las rentas que se cobran y, por otro lado, si el inquilino hace mejoras por su cuenta, sin contar con la autorización del propietario, corre el riesgo de que le sea rescindido el contrato, ya que normalmente no se autoriza al arrendatario a realizar mejoras en los inmuebles. Así resulta que nos encontramos con viviendas, principalmente en el Primer Cuadro de la Ciudad, que son verdaderas ruinas y que no ofrecen ni los mínimos requisitos de seguridad, comodidad e higiene necesarios para una vida digna provocando con ello una serie de desajustes sociales que en la mayoría de los casos, son la fuente de diversos delitos o vicios de conducta, ya que si se desea elevar el nivel de vida de la comunidad, lo primero es preocuparse porque posean una vivienda decorosa, un lugar decente, limpio y seguro en donde vivir.

Por otra parte, para los propietarios de los inmuebles que se abarcaron en el Decreto de Congelación de Rentas, éstos representan una inversión perdida, que tampoco desean vender, por el poco provecho que obtendrían de dicha venta, sin tomar en cuenta el Decreto de Expropiación

del mes de Octubre de 1985, que se tratará en capítulo aparte y que viene a dejar a los propietarios en un estado sumamente irregular porque si bien de los inmuebles que poseían no obtenían ningún provecho, seguían siendo suyos y existía la posibilidad de venderlos aún a los propios inquilinos, tramitando un cambio de régimen de propiedad privada a propiedad en condominio, medida que se adoptó con mucho éxito, sin en cambio, ahora no poseen ni siquiera esa posibilidad.

2.- MEDIDAS ADOPTADAS POR EL ESTADO PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA HABITACIONAL E INQUILINARIO.

a) Ley del Inquilinato del Estado de -
Veracruz.

"La H. Legislatura del Estado Libre y Soberano de Veracruz, en nombre del pueblo, expide la siguiente Ley:

Artículo 1º Se declara de interés público:

a) El arrendamiento de casa o edificios -
destinados para habitación, industrias
en pequeño y expendios de artículos
de primera necesidad.

b) El arrendamiento de casas o edificios
destinados a establecimientos escolares,
de beneficencia y casas sociales de
obreros.

Artículo 2º Se exceptúan de la condición

que impone el artículo anterior:

1.- Las casas o viviendas a que se refiere la fracción a) del artículo precedente y que aisladamente devenguen una renta mayor de \$50.00 mensuales, conforme al tipo máximo autorizado por esta Ley.

2.- Las que sean ocupadas por sus propietarios.

3.- Las destinadas al comercio o industria en pequeño, que comercien en bebidas alcohólicas.

Artículo 3° El tipo de arrendamiento para las casas o edificios de que trata el artículo 1°, no podrá ser mayor del seis por ciento anual sobre su valor real y los contratos de arrendamiento se ajustarán a las prevenciones de esta Ley.

Las exceptuadas conforme al artículo 2° -- quedan libres de contratación y se regirán por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 4° Se considerará como valor real para el objeto de fijar el tipo de arrendamiento, aquél con que consten las casas en las oficinas catastrales donde la haya, en el Registro Público

si se encuentra registrada, o en el Padrón Fiscal del Estado; pero si a juicio de alguna de las partes, el valor registrado no fuere el verdadero, el avalúo de las casas se hará por Juntas Calificadoras, formadas por tres representantes de los inquilinos, tres de los propietarios y uno de la autoridad municipal. Igual procedimiento se seguirá cuando los propietarios, en virtud de las reformas introducidas en sus respectivos inmuebles y que no sean necesarias a la conservación de los mismos, consideren excesivamente bajo el valor de éstos en relación con la última inscripción hecha en el Registro de la Propiedad. Estos avalúos serán acordados por los ayuntamientos, a solicitud de alguna de las partes.

Artículo 5° Las dificultades que se susciten entre los propietarios e inquilinos y que no fueren resueltas satisfactoriamente por las Juntas nombradas de acuerdo con el artículo anterior, serán resueltas desde luego a petición de alguna de las partes por el Juez competente de lo Civil, que procederá a las siguientes diligencias:

I.- El promovente, al presentar su escrito ante el Juez, propondrá su perito y el tercero en discordia.

II.- El Juez, dentro de las 24 horas siguientes a la recepción del escrito del promovente, requerirá a la parte contraria

para que dentro de cuarenta y ocho horas - nombre su perito y diga si está conforme - con el tercero en discordia.

III.- Si la parte requerida no está conforme con el tercero en discordia, éste será nombrado por el Juez.

IV.- Si la misma parte requerida no nombra su perito dentro del plazo fijado por la fracción segunda o no manifiesta su conformidad con el tercero en discordia, el Juez lo nombrará en sus respectivos casos, dentro de las veinticuatro horas siguientes, señalando a los peritos un plazo hasta de tres días para que rindan su dictamen.

En caso de que alguna de las partes no haga el nombramiento a que se refiere este inciso, por imposibilidad de sufragar los gastos de peritos, el Juez nombrará al Ingeniero de la Ciudad, y en los lugares donde no exista éste, a cualquier Ingeniero o Maestro de Obras, por cuenta del Gobierno.

V.- El Juez en vista de los dictámenes periciales, fallará el incidente dentro de cuarenta y ocho horas.

VI.- Los términos a que se refiere este artículo, serán improrrogables.

Artículo 6° Se faculta a los arrendata-

rios y propietarios para que, en asambleas nombren tres ciudadanos que integren en cada caso, las Juntas de que habla el artículo Cuarto.

Artículo 7° Los contratos de arrendamiento correspondientes a casa o viviendas - - afectadas por esta Ley, serán por tiempo - indefinido.

Artículo 8° Queda prohibida la constitución de fianzas o depósitos como garantía de las rentas.

Artículo 9° El pago de rentas será precisamente adelantado, entendiéndose como tal el efectuado durante la primera quincena - del mes que corresponde.

Artículo 10° Vencido el plazo que prescribe el artículo anterior, sin que el inquilino efectúe el pago, el propietario puede promover el juicio de desocupación, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles; en el concepto de que - notificado el fallo en el juicio de lanzamiento, se concederá al inquilino un plazo de quince días para la desocupación.

Artículo 11° No procederá la desocupación de una casa o vivienda:

I.- En caso de enfermedad del inquilino - que imposibilite para trabajar a juicio - -

del médico sanitario o práctico.

II.- En caso de falta de trabajo, debidamente justificada ante el Juez respectivo o el Departamento de Trabajo.

Artículo 12° Los juicios de desocupación se sobreeserán si antes de dictarse el fallo, el inquilino se pone al corriente en sus pagos, ya sea entregando el importe de su adeudo al propietario, procediendo conforme al artículo 16, o bien, exhibiéndolo ante el Juez, en cuyo caso, éste mandará - que se entregue a quien corresponda, recabando el comprobante que debe quedar en poder del inquilino.

Artículo 13° Cuando algún propietario desee hacer uso personal de alguna casa, vivienda que tenga dada en arrendamiento, -- puede pedir la desocupación siempre que -- compruebe ante el Presidente Municipal respectivo, la necesidad de ocuparla, pero -- tiene la obligación de proporcionar otra -- al inquilino en las mismas condiciones de alquiler.

Artículo 14° Las Oficinas de Hacienda del Estado, llevarán un Padrón Especial de Fin cas Urbanas, con los siguientes datos:

I.- Nombre de los propietarios.

II.- Número de casas que posee cada propietario.

- III.- Ubicación de cada una de ellas.
- IV.- Número de viviendas de que se compone cada casa.
- V.- Valor de cada casa o vivienda.
- VI.- Nombre del inquilino o anotación de estar ocupada por el propietario.
- VII.- Importe del arrendamiento de cada casa o vivienda y números del contrato.
- VIII.- Fecha hasta la cual dura la exención de parte de la contribución.

Además llevarán un libro que se llamará -- "Registro de Contratos de Arrendamiento", en el que se extractarán bajo número progresivo, todos los contratos que para este efecto se presenten haciéndose constar el registro al calce de los contratos, que se rán devueltos a los interesados.

Artículo 15° Los propietarios quedan obligados:

I.- A presentar una manifestación por duplicado a las Oficinas de Hacienda respectivas, ministrando los datos enumerados en el artículo anterior, de los cuales un - ejemplar quedará en la Oficina y otro se - devolverá con nota de haberse cumplido esta obligación.

II.- Dar aviso a las Oficinas correspondientes, de la fecha en que queda desocupada una casa o vivienda, así como la fecha en que sea ocupada, comprobando ésto últi-

mo con la presentación del contrato de - - arrendamiento, que servirá además, para -- efectos de la parte final del artículo anterior.

III.- A mantener sus casas y viviendas en el estado de higiene y seguridad que prescriben las leyes de Salubridad y Policía. Las infracciones de este inciso deben ser denunciadas por los inquilinos.

IV.- A rentar las casas o viviendas desocupadas al primer inquilino que lo solicite y cumpla con las prevenciones de esta - Ley.

Artículo 16° Si el arrendador se rehusare sin causa justificada a recibir el pago de rentas o fuere persona incierta o incapaciada para recibirlo, el arrendatario deberá efectuar el depósito del importe en la Oficina de Hacienda correspondiente, a disposición de su acreedor, recabando el comprobante respectivo, con lo cual dejará legalmente extinguida su obligación. De los fondos obtenidos por dichos pagos, la Oficina respectiva hará la aplicación por Impuestos al Estado y mandará cubrir los Municipales.

Artículo 17° Al practicarse un lanzamiento, no se podrán retener con el pretexto - de cubrir pensiones y costas, bienes mue--bles de uso doméstico.

Artículo 18° Son autoridades competentes para hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, fuera de los casos en que se concede jurisdicción a los Jueces de lo Civil, los Presidentes Municipales, en sus respectivas jurisdicciones. En consecuencia, éstos serán quienes castiguen administrativamente a los infractores, conforme a sus facultades, sin perjuicio de que los Jueces de lo Penal, conozcan a su vez de las que constituyen un delito que merezca pena corporal.

Artículo 19° Se declara contrario al bienestar social, el subarrendamiento de casas para habitación, comprendidas en los preceptos de esta Ley y, en consecuencia, se prohíbe la celebración de contratos relativos a dicha operación.

Artículo 20° En los lugares donde no existan Oficinas de Hacienda del Estado, las Tesorerías Municipales ejercerán las funciones correspondientes a las primeras, -- por lo que al cumplimiento de esta Ley se refiere.

Artículo 21° No son renunciables las disposiciones de esta Ley. En consecuencia, la renuncia que de ellas se haga en los -- contratos de arrendamiento, se tendrá por no puesta.

Artículo 22° Queda derogada la Ley del In

quilinato de 1922, y reformados los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, que se opongan a la presente.

Artículos Transitorios

Primero.- Las deudas que por concepto de arrendamiento de fincas urbanas tengan los inquilinos hasta el mes en que entre en vigor esta Ley, se considerarán de carácter civil.

Segundo.- Los contratos de arrendamiento de casas o viviendas que afecta la presente Ley, quedan modificados en el sentido de la misma, desde la fecha de su vigencia.

Los inquilinos que ocupen sin contrato alguna casa o vivienda, tienen obligación de celebrar el contrato respectivo al ser requeridos por los propietarios dentro del término de un mes, a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, en el concepto de que la infracción de este precepto, será causa de lanzamiento.

Tercero.- Las casas o edificios para vivienda o patios de vecindad que estén en construcción o empiecen a construirse dentro de un período de tres años y queden --construidos dentro de cinco, quedan exentos del 75% de la contribución que deben pagar conforme a las Leyes de Hacienda como sigue:

I.- Por diez años, las que renten hasta -
veinte pesos mensuales.

II.- Por seis años, las que renten hasta
cincuenta pesos mensuales.

III.- Por tres años, las que renten más -
de cincuenta pesos mensuales.

Pero sólo gozarán de estas franquicias las
que se construyen bajo las debidas condi-
ciones de higiene y comodidad necesarias,
a juicio del Ayuntamiento respectivo, a cu-
ya corporación someterán para su aproba-
ción los proyectos respectivos de construc-
ciones y presupuestos.

Los Ayuntamientos comunicarán a la Oficina
de Hacienda respectiva el resultado de ca-
da caso, para su anotación oportuna en el
padrón correspondiente.

Cuarto.- Las casas o viviendas que no ten-
gan determinado valor alguno sólo podrán -
cobrar las rentas de 1910, entre tanto se
les asigna su valor real, conforme al artí-
culo Cuarto de la presente Ley.

Quinto.- La presente Ley entrará en vigor
desde la fecha de su publicación en la Ga-
ceta Oficial del Estado."

Jalapa-Enríquez, a los veintiséis días del
mes de Abril de mil novecientos veintitres
J.O. Díaz Dip. Presidente.C.J. Rendón Dip.
Secretario.

Por tanto, mando se imprima, publique en la Gaceta Oficial del Estado y circule para su cumplimiento y efectos.

Jalapa-Enríquez el dos de Mayo de mil novecientos ventitres.

El acaparamiento de viviendas, edificios, comercios y tierras en manos de unos cuantos propietarios, los altos costos de alquiler en general y las condiciones de deterioro e insalubridad en que se encontraban gran parte de las casas en renta a causa del abandono por parte de sus dueños, administradores y aún de los inquilinos, fueron los factores inmediatos que provocaron el surgimiento y la organización de un Sindicato Revolucionario de Inquilinos en el Puerto de Veracruz que pretendía solucionar los problemas de la gente que se veía obligada a pagar los elevados precios de alquiler de las casa que habitaban.

El movimiento iniciado en Veracruz, refleja un profundo descontento por parte de las clases sociales oprimidas, no representa un problema social privativo del Puerto, sino el reflejo de un problema social a nivel nacional.

Se expidieron otros dos Decretos, en 1915 y 1917, contra los que se opusieron los propietarios de inmuebles, presionando con dejar de pagar contribuciones; estos dos acontecimientos fueron determinantes para el estallido del movimiento inquilinario, que trajo como consecuencia que en Mayo de 1923 se decreta la Ley del Inquilinato, que sirviera para apaciguar las inconformidades, aunque fuera en forma provisional, ya que la inquietud siguió latente, porque los problemas no se han arreglado de raíz, se han buscado medidas drásticas pero no profundas, las

que no han llegado al núcleo del problema, problema que aún en esta época está presente.

b) Decreto de 10 de Julio de 1942. (1).

Artículo 1° Durante la vigencia de este - Decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o - rentados o cualesquiera otros locales - - susceptibles de arrendamiento o alquiler - ubicados en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso y por ningún motivo.

Artículo 2° En contra de las disposicio-- nes de este Decreto, no podrá objetarse de recho, contrato o pacto alguno en contra-- rio.

Artículo 3° No será excepción a lo dis- puesto en el artículo primero, el hecho de que una casa, vivienda o cuarto, se desocu- pe y vuelva a rentarse, pues en los nuevos arrendamientos no podrán señalarse rentas superiores a las existentes al entrar en - vigor este Decreto.

Artículo 4° En caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de renta se requerirá autorización judicial previa,

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 24 de Julio de 1942.

que las Justiprecie y que se tramitará en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien será considerado como parte.

Artículo 5° La violación de las disposiciones contenidas en este Decreto no obligará a los arrendatarios. A los propietarios o subarrendadores que infrinjan las disposiciones del Decreto, se les impondrá una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos en doce meses.

TRANSITORIO

UNICO.- Este Decreto surtirá efectos a partir de la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación, y estará en vigor mientras dure la suspensión de garantías individuales, establecida por Decreto de fecha primero de junio del presente año.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución General de la República y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, a los diez días del mes de julio de mil novecientos cuarenta y dos.- Manuel Avila Camacho.- (Rúbrica).- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Javier Ro

jo Gómez.- (Rúbrica).- Al C. Lic. Miguel -
Aleján, Secretario de Gobernación.- Presen
te.

Lo promulga el Presidente Manuel Avila Camacho quien expone como principales motivos, la crisis económica existente y la obligación del Gobierno de tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, independientemente del sector de producción al que pertenezcan, se vean impedidas de atender su status de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad y considerando que en esa fecha el impuesto a la propiedad, en lugar de haberse aumentado, había disminuido por la supresión del 5% adicional que se había cobrado en el ejercicio fiscal anterior, se podía hacer discutible el aumento continuo que establecía una situación de incertidumbre que limitaba y reducía las posibilidades económicas de la clase de la población que se veía obligada a rentar casas para su alojamiento.

Este Decreto, en esencia, viene a dejar congeladas las relaciones inquilino-arrendador y aún más, establece que aún cuando se desocupara el departamento o casa en renta y se volviera a rentar, los propietarios no podrían aumentar los precios que estuvieren vigentes al momento de entrar en vigor el Decreto, dando incluso intervención al Ministerio Público para que justipreciara los aumentos de rentas, en caso de realizarse mejoras en los inmuebles.

El Decreto de referencia, conocido como "De Congelación de Rentas", no menciona sanción alguna para los inquilinos, ya que no les imponía ninguna obligación, pero sí señalaba a cargo del arrendador infractor, una multa igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos

en doce meses.

c) Decreto de 24 de Septiembre de 1943. (1)

Artículo Primero.- Se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los contratos de arrendamiento de casas habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

Artículo Segundo.- El precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya - duración se prorroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado directa ni indirectamente. Cualquiera estipulación o pacto en contrario, será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

Artículo Tercero.- El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizare o molestare en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que incurriere - conforme a la legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo 5°.

(1) Publicado en el Diario oficial de la Federación el 11 de Noviembre de 1943.

.Artículo Cuarto.- Se suspende la vigencia de los artículos 2483, fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479 del Código Civil.

La causa de determinación señalada en la - fracción II del artículo 2483 del Código - Civil estará subordinada a la condición de que el arrendatario ratifique personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal. La rescisión por falta de pago - puntual no tendrá lugar si el inquilino -- comprueba haber hecho el pago de la renta dentro de los diez días siguientes al señ lado para ese efecto en el contrato.

Si el propietario se rehusare a recibir el pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y la con signación de la renta, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adeudadas, dentro del plazo que fija el Código - de Procedimientos Civiles, para que se con sidere purgada esa causa de rescisión y se dé por terminado el juicio.

Artículo Quinto.- Las infracciones por -- parte de los arrendadores a las disposic ones del presente Decreto, se sancionarán - con multa de \$100.00 a \$1,000.00.

Artículo Sexto.- Las disposiciones del -- presente Decreto sólo serán aplicables a -

las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación de los inquilinos y de sus familiares.

TRANSITORIOS

Art. 1° El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

Art. 2° Los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento que estén pendientes al entrar en vigor el presente, se sobreseerán.

Art. 3° Los términos que estuvieren conformando de conformidad con el artículo 2478 del Código civil para dar por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados por arrendadores a los inquilinos, notificándoles su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal en la ciudad de México, D.F., a los veinticuatro días del mes de Septiembre de mil novecientos cuarenta y tres.- Manuel Avila Camacho.- (Rúbrica).- Cúmplase: El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Javier Rojo Gómez.- (Rúbrica).- Al C. Lic. Miguel Alemán, Secretario de Gobernación.- Presente.

Este Decreto, al igual que el anterior, es dictado por el Presidente Manuel Avila Camacho, con base y fundamento en las facultades extraordinarias que le habían sido concedidas por Decreto del H. Congreso de la Unión, con fecha 1° de Junio de 1942, con motivo del estado de guerra imperante en el país y por el que se habían quedado suspendidas las garantías individuales consagradas por la Carta Magna en sus primeros 28 artículos.

Mediante este Decreto, se prorrogan, en beneficio de los inquilinos, todos los contratos de arrendamiento de casas habitación, sin importar si tenían plazo fijo o indeterminado. Se ratifica la congelación de rentas ordenada en el Decreto anterior. Se suspende la vigencia de diversos artículos del Código Civil y varias de las causas de rescisión de contratos establecidas, se dejan sin efectos. Se señala a los propietarios infractores una multa de \$100.00 como mínimo. Se sobreseen en su segundo artículo transitorio, todos los juicios de terminación de contrato existentes en esa fecha. También quedan sin efecto los avisos de terminación de contrato que se hubieren realizado y cuyo término estuviere corriendo.

d) Decreto de 28 de Septiembre de 1945. (1)

Art. 1° A partir del 1° de Octubre se levanta la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942 y se restablece por lo tanto, el orden constitucional en toda su plenitud.

(1) Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de Diciembre de 1945.

Art. 2° Quedan sin efecto: la Ley de Pre-
venciones Generales, de 11 de Junio de - -
1942; la Ley Reglamentaria de su artículo
primero de 9 de Septiembre de 1942; las de
más dictadas reformando las anteriores y,
en general, las disposiciones expedidas --
por el Ejecutivo en ejercicio de la facultad
contenida en el artículo tercero del -
Decreto del Congreso de la Unión, de prime-
ro de Junio de 1942.

Art. 3° Se exceptúa de lo dispuesto en el
artículo anterior, la fracción sexta del -
artículo primero del Decreto de 24 de Ago-
sto de 1944, la cual sin las restricciones
contenidas en su párrafo tercero, se incor-
pora a la Ley Orgánica del Ministerio Pú-
blico Federal de 31 de Diciembre de 1941,
en sustitución del artículo 51.

Art. 4° Se ratifican y declaran vigentes
las disposiciones dictadas por el Ejecuti-
vo, durante el período de emergencia en ma-
teria hacendaria.

Art. 5° Se ratifican y declaran vigentes
las disposiciones dictadas por el Ejecuti-
vo, durante el período de suspensión de ga-
rantías, en uso de las facultades que le -
fueron concedidas en los artículos cuarto
y quinto del Decreto de primero de Junio -
de 1942, para legislar en todos los ramos
de la Administración Pública, salvo las --
disposiciones expedidas con vigencia limi-

tada a la emergencia, o aquellas de cuyo -
texto aparezca declarado que se basaron en
la suspensión de alguna o algunas garan- -
tías individuales.

Art. 6° (Este artículo fue reformado por
Decreto de 28 de Diciembre de 1945, publi-
cado en el Diario Oficial de 21 de Enero -
de 1946, como sigue:)

Art. 6° Se ratifican con el carácter de -
leyes las disposiciones emanadas del Ejecu
tivo durante la emergencia y relacionadas
con la intervención del Estado en la vida
económica, quedando encomendado su cumpli-
miento a la dependencia federal competente
en los términos establecidos por la Ley de
Secretarías de Estado. El Gobierno del --
Distrito Federal seguirá regulando dentro
de su jurisdicción el precio de los artícu
los de consumo necesarios e interviniendo
en la distribución de los mismos, de con--
formidad con las facultades que le fueron
otorgadas por el Decreto que sobre esta ma
teria expidió el Ejecutivo Federal, con fe
cha 25 de Octubre de 1944.

Art. 7° (Este artículo fue reformado y --
adicionado por Decreto de 28 de Diciembre
de 1945, publicado en Diario Oficial de 31
de Enero de 1956, como sigue:)

Art. 7° Las leyes y disposiciones relati-
vas a arrendamientos, de fechas 10 de Julio

de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de -
Enero de 1945, que previenen la congela- -
ción de rentas, la continuidad de los con-
tratos de arrendamiento para las casas ha-
bitación y la ampliación de éste último a
establecimientos de comercio en pequeño, -
respectivamente, quedarán vigentes hasta -
entretanto sean derogadas por una ley pos-
terior.

Art. 8° Se ratifican, igualmente, por es-
ta Ley, la de compensaciones de emergencia
al salario insuficiente, de 23 de Septiem-
bre de 1943, sus aclaraciones y modifica-
ciones, así como la relativa a Contratos -
Colectivos de carácter obligatorio, expedi-
da el 30 de Mayo de 1945; las cuales fue-
ron expedidas por el Ejecutivo usando de -
las facultades que le fueron concedidas --
por el Decreto de suspensión de garantías.

Art. 9° Se ratifican por la presente Ley,
la de 21 de Agosto de 1944, que establece
la campaña contra el analfabetismo y se de-
claran servicios profesionales de índole -
social para los efectos del artículo quín-
to de la Constitución, las prestaciones --
impuestas por ella.

Art. 10° Así también se ratifica la Ley -
Relativa a Propiedades y Negocios del Ene-
migo, para el efecto de mantener las situa-
ciones creadas a su amparo, hasta que se -
proceda a su liquidación de acuerdo con --

las normas legales y reglamentarias que se establezcan.

Art. 11° No obstante lo dispuesto en el artículo 2° de esta Ley, se observarán, -- respecto de los delitos cometidos durante el estado de suspensión de garantías y bajo la vigencia de la legislación de emergencia, las siguientes prescripciones:

I.- Las averiguaciones previas y los procesos pendientes se seguirán tramitando -- por la autoridad a quienes dio competencia aquella legislación.

II.- Los inculcados no serán incomunicados y gozarán de todas las garantías y derechos que la Constitución y la ley señalan, debiendo sujetarse el procedimiento a las leyes del Código Federal de Procedimientos Penales.

III.- La pena de muerte establecida por la legislación de emergencia, se sustituye por la de treinta años de prisión.

TRANSITORIOS

Art. 1° La presente Ley entrará en vigor el día primero de Octubre del presente año.

Art. 2° Esta Ley deroga las disposiciones legales y reglamentarias que de cualquier modo se le opongan.

Art. 3° El Ejecutivo de la Unión dictará

las disposiciones reglamentarias para la -
ejecución de la presente Ley.

Benito Coquet. D.P. Esteban García de Al-
ba, S.P. Melquiades Ramírez, D.P.S. Arturo
Martínez Adame, S.S.- (Rúbricas).

Lo más importante que se puede señalar de este Decre-
to, es que levanta el estado de clausura provisional de
suspensión de garantías decretado por el H. Congreso de
la Unión, el 1° de Junio de 1942, pero se ratifican y dejan
firmes los Decretos de Congelación de Rentas y continuidad
de los Contratos de Arrendamiento para las casas habitación
y la ampliación a establecimientos de pequeño comercio
de 5 de Enero de 1945.

e) Decreto de 24 de Diciembre de 1948. (1).

Artículo 1° Se prorroga por Ministerio de
Ley, sin alteración de ninguna de sus clá-
sulas, salvo lo que dispone el artículo si-
guiente, los contratos de arrendamiento de
las casas o locales que enseguida se men-
cionan:

- a) Los destinados exclusivamente a habita-
ción que ocupen el inquilino y los miem-
bros de su familia que vivan con él.
- b) Los ocupados por trabajadores a domici-
lio.
- c) Los ocupados por talleres; y
- d) Los destinados a comercios o industrias.

(1) Publicado en el Diario Oficial de la -
Federación con fecha 30 de Diciembre de 1948.

Artículo 2° No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante -- los Tribunales, de este requisito; (ver artículo 6°).

III.- (Adicionado por Decreto de 30 de Noviembre de 1951, publicado en el Diario -- Oficial de 15 de Diciembre del mismo año).

III.- A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarés, a centros de vicios, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Artículo 3° Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de Julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

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

las rentas que no excedan de cien pesos - no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo, no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas. (ver inciso "d" del artículo 1°).

Artículo 4° La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7° de esta Ley.

Artículo 5° En los casos previstos en el inciso II del artículo 2°, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación -- por la desocupación del local arrendado -- que consistirá:

a).- En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación.

b).- En la cantidad que fijen los Tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiere pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que, en su caso, ten

ga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades de trabajo.

Artículo 6° Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso II -- del artículo 2°, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5°.

Artículo 7° Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador.

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación, a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo 8° La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino a indemnización alguna.

Artículo 9° Serán nulos de pleno derecho, los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley.

TRANSITORIOS

Artículo 1° La presente ley empezará a regir desde el primero de Enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Artículo 2° Queda derogado el Decreto de 31 de Diciembre de 1947 publicado en el -- Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas en las casas o locales destinados a habitación.

Artículo 3° Se derogan los artículos del Código civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4° Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación, que tengan por objeto la terminación del contrato de -- arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1° de esta Ley, se sobreseerán, --

sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Artículo 5° En los procedimientos judiciales o administrativos pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Eugenio Prado, D.P.- Gustavo Díaz Ordaz, S.P.- Manuel Flores Castro, D.S.- Fausto A. Martín S.S.- (Rúbricas).

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal en la ciudad de México, Distrito Federal, a los - - veinticuatro días del mes de Diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.- Miguel - Alemán.- (Rúbrica).- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alemán, (Rúbrica).- El Secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz Cortines.- (Rúbrica).

Lo promulgó el entonces Presidente Miguel Alemán, se encuentra todavía en vigor, en él se prorrogan por Ministerio de Ley los contratos de arrendamiento, se permitió en ciertos casos el incremento a las rentas, reguló las causas de nulidad de pleno derecho, la celebración de convenios que modificaran los contratos originales contraviniendo lo establecido por el propio Decreto. Establece y respeta causas de rescisión.

3.- CONSECUENCIAS DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS.

La circunstancia que destaca en todas las disposiciones emitidas, es la sensible intervención que tomó el Estado en las relaciones privadas entre propietarios e inquilinos, circunstancia que se refleja en el creciente proteccionismo de todos los decretos y leyes descritas.

Todas las disposiciones comentadas revelan una gran preocupación del Estado por la situación del sector inquilinario y sobre esta base dirigen sus ordenamientos de una forma tal, que empiezan a prevenir situaciones de fundamental importancia como son: El establecimiento del precio de las rentas en proporción con el valor real catastral del inmueble; la previsión de sanciones a la infracción de los mandatos contenidos en las propias disposiciones, siendo todas ellas de Derecho Público, no sólomente por estar fundadas en el reconocimiento y atribución de un interés público surgido de las condiciones imperantes en las diversas épocas en que fueron promulgadas, sino también porque son una muestra, un intento, un esfuerzo y un reconocimiento a las peticiones populares de aquellas épocas que frenaron provisionalmente el descontento generalizado y que se consideran antecedentes de las reformas que motivan el presente estudio.

Una de las principales consecuencias que trajo consigo la expedición de estos Decretos fue, sin duda alguna, la de que el Estado de una u otra manera limitara la libre contratación de las partes en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, convirtiéndose así de Estado-Policia a Estado-Promotor, situación que se vio favorecida o hasta cierto punto necesaria, por el hecho de que en Junio de 1942, a raíz de la declaración del estado de guerra

en contra de Alemania y de la entrada de México a tal conflagración mundial, se declaró un estado de emergencia atendiendo a la hipótesis contenida en el artículo 29 de la Constitución General de los Estados Unidos Mexicanos, suspendiéndose así transitoriamente la vigencia de algunas garantías individuales, facultando al Ejecutivo para legislar en algunas áreas.

A pesar de que el 28 de Diciembre de 1945, se publicó el Decreto del Congreso por el que se levantaba el estado de suspensión de garantías y se restablecía en toda su extensión y fuerza legal el orden constitucional, se ratificó todo lo actuado por el Ejecutivo en uso de la facultad legislativa extraordinaria; en el tiempo de la suspensión de garantías, se derogaban algunas disposiciones emanadas de la misma y se prorrogaba la vigencia de los dos primeros Decretos sujetando su derogación a una ley posterior que así lo ordenaría y regularía en forma definitiva la cuestión de los arrendamientos, rentas congeladas, etc., que a la fecha se sigue esperando.

Bien sabido es de todos, que estos Decretos limitaron el comercio con inmuebles, perjudicaron el valor catastral de los mismos y por ende, la recaudación fiscal, sirvieron como instrumento populista demagógico y trajeron consigo un abuso del Derecho por parte de los arrendatarios haciendo prácticamente imposible el cobro de rentas, la desocupación y el mantenimiento adecuado, deteriorando gravemente la imagen de zonas populosas con los consabidos riesgos y peligros tanto sanitarios como de calidad y garantía de las construcciones.

La preocupación manifiesta que en la elaboración y expedición de todos estos Decretos, mostró el Estado

por la clase trabajadora o "laborante", también trajo sus consecuencias, como el nacimiento de las colonas obreras, la inclusión en el artículo 123 Constitucional y su correlativo de la Ley Federal del Trabajo, de la obligación de proporcionar vivienda a los trabajadores y muy posteriormente la creación del Instituto Nacional de la Vivienda de los Trabajadores. (INFONAVIT).

Las propias reformas al Código Civil que en este estudio se analizan, son una remota consecuencia de todas las medidas que el Estado ha adoptado en las diversas épocas, para contrarrestar o solucionar aunque sea en parte, la situación de las clases media y baja que no cuentan con un inmueble propio en el cual habitar y que deben pagar una renta por el derecho que se les otorga de usar una propiedad ajena.

Estas dos clases económicas se han convertido en una gran masa social llamada "clase inquilinaria", la que aprovechando la fuerza que les da su gran número, ha abusado de los derechos que les han sido consagrados y han adoptado actitudes de afectados, lesionando los intereses de los propietarios que cada vez ven más disminuidos sus alcances y hasta su mismo Derecho de Propiedad, que como ya se dijo, es base sustancial de nuestro sistema político.

Un claro ejemplo de la decadencia del mencionado Derecho de Propiedad, lo fueron los Decretos de Expropiación de Inmuebles, publicados en los Diarios Oficiales de la Federación del 11 y 21 de Octubre de 1985. En el primero de los Decretos mencionados, se expropiaban más de cuatro mil inmuebles de diversas zonas de la ciudad y aunque en el segundo de ellos se hace una corrección y se dejan fuera del Decreto Expropiatorio varios inmuebles, la medida fue

extrema y sin precedentes.

Nuevamente, para tomar dicha medida, se utilizó una situación de emergencia nacional, ya que fue a causa de los sismos de 1985 y de los lamentables acontecimientos que se presentaron a causa de ellos que se tomó la drástica medida de expropiar todos aquellos inmuebles que supuestamente se encontraban destruidos, que hubieren servido de casa habitación para varias familias, pero sobre todo, que hubieren estado arrendados.

La realidad fue contraria a las intenciones, se expropiaron viviendas que no tenían los requisitos que se plasmaban como tales en el Decreto, varios inmuebles que estaban desocupados u ocupados por sus propietarios, que están en perfecto estado de construcción, algunos que tenían uso de local comercial, fábrica, bodega o algún otro uso distinto al de casa habitación. Todo esto fue debido a la incompetencia de las personas que llevaron a cabo las inspecciones que se tomaron como base para la expedición del Decreto y por supuesto, a la precipitación con que el mismo fue elaborado y publicado en el Diario Oficial de la Federación, pero había que aprovechar la confusión que se generó con motivo de los siniestros y no esperar a que la situación se tranquilizara y las reacciones de los propietarios fueran agresivas e implicaran un disturbio social.

A pesar de las circunstancias y de la precipitación, los propietarios reaccionaron, se interpusieron los recursos señalados por la ley y ello dio motivo al Decreto aclaratorio que fue publicado días después; pero a pesar de ello, se cometieron graves injusticias, pues si el espíritu de los Decretos fue el de proveer de casa habitación a aquellas

familias que por su precaria condición económica, carecían de ella, ésto no se logró en gran número de los casos y sí en cambio, se expropiaron inmuebles que eran habitados por sus propietarios y como se ordenaba la desocupación, fueron ellos los despojados de su patrimonio.

Todas las situaciones señaladas son la consecuencia directa e indirecta, tanto de las medidas que han sido adoptadas por el Estado, para resolver el problema inquilino, como de la creciente intervención que éste está teniendo en las relaciones contractuales entre particulares, lesionando con ello, amén de los intereses patrimoniales, derechos sustanciales consagrados por nuestra Carta Magna.

En capítulo aparte, mencionaremos la repercusión de estas actitudes en los aspectos fiscal, contractual y habitacional.

CAPITULO II

1.- ORIGEN Y EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Entre la concepción actual del contrato, que tenemos definida como el acuerdo de voluntades que produce o transfiere obligaciones y derechos y sólo existe, si existe también el consentimiento y el objeto y la concepción que se tenía en el Derecho Romano, existe una gran diferencia, pues para ellos no existía un contrato, sino una serie de tipos contractuales específicos.

En la vida cotidiana de los romanos, existía una serie de entregas de propiedad hechas por una causa, la que podía vincular eventualmente al que las recibía a una devolución reclamable por la *condictio* (figura jurídica aplicable a diversas situaciones de cumplimiento de alguna obligación). Era una acción general para reclamar toda deuda, cualquiera que fuese su causa o naturaleza.

Por lo que se refiere al arrendamiento, la opinión más generalizada sobre su origen, es que nace con las "locaciones censorias", en las que el Estado ponía un terreno a disposición de una persona, bien fuera para cultivarlo y pagar por ello una renta, o bien para que construyera una obra y recibiera un precio por ella.

El maestro Ventura Silva, establece un concepto del contrato de arrendamiento, que se puede establecer de acuerdo con las modalidades que tenía dicha figura en la vida romana. "La *Locatio Conductio*: El arrendamiento es un contrato consensual por medio del cual, una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio y ésta, a proporcionar a la primera el uso y disfrute temporal

de una cosa (locatio conductio rerum), o a prestarle determinados servicios (locatio conductio operarum), o a llevar a cabo un obra (locatio conductio operis). En los dos primeros casos, el que promete dar el precio recibe el nombre de "conductor" y el que proporciona la cosa o presta los servicios, "locator"; en cambio en la locatio conductio operis, el que paga el precio es denominado locator y el que realiza la obra "conductor". En todos los casos, el precio del contrato o renta, recibía el nombre de "merces". El arrendamiento de fincas urbanas se llamaba "inquilinus". (1)

En cuanto a las obligaciones que se pactaban en -- ese tiempo a cargo del arrendador (locator), son muy parecidas a las que establece en la actualidad el Código Civil, ya que estaba obligado a poner a disposición del arrendatario la cosa para su uso y disfrute. No podía hacer modificaciones o alteraciones que perturbaran la estancia del arrendatario.

Debería hacer por su cuenta, las reparaciones que tuvieran o se consideraran de índole o naturaleza necesaria. En caso de evicción o vicios ocultos de la cosa, respondería por los daños y perjuicios ocasionados por ello al arrendatario. Las mejoras o reparaciones que realizara el arrendatario o conductor y los gastos necesarios y útiles que hubiere hecho, en beneficio de la cosa arrendada, deberían ser reembolsados por el locator quien además, y para el caso de pérdida de la cosa por caso fortuito, cargaba con los gastos que ésto representara.

Asimismo, las obligaciones del conductor o arrendatario, eran mínimas, la única que tenían era pagar la renta --

(1) Ventura Silva, Sabino. DERECHO ROMANO, 4a. Edición. México 1978. Editorial Porrúa. p. 357.

(merces) convenida, en los plazos señalados y cuidar la cosa. A su cargo sólo corría pagar aquéllas reparaciones que fueran pequeñas o las debidas a su dolo o mal uso de la cosa arrendada, ya que las reparaciones necesarias correspondían al arrendador. Cuando la cosa se hacía imposible para su uso, por eventos graves, el arrendador era el que cargaba con dichas consecuencias, ya que el arrendatario no estaba obligado a pagar la renta en tales circunstancias.

A diferencia de nuestro sistema actual, la regla general era que estaba permitido el subarriendo, a menos que existiera prohibición expresa para ello y existía una especie de hipoteca tácita a favor del arrendador, sobre los bienes muebles, inmuebles o esclavos que hubiera introducido el arrendatario en la finca arrendada, hipoteca que operaba en contra de la falta de pago de la renta o de la pérdida de la cosa arrendada por causa imputable al arrendatario, debido a su dolo o mal uso del bien arrendado.

Existía también lo que hoy conocemos con el nombre de tácita reconducción, bajo el de "relocatio tácita".

Esta figura operaba como opera en la actualidad la tácita reconducción, el contrato seguía vigente si las partes contratantes no se oponían a él, es decir, no había oposición expresa o manifestación terminante de alguna de las partes en el sentido de querer dar por terminado el contrato, éste seguía teniendo efectos y rigiendo la conducta contractual de las partes celebrantes del mismo, con la aclaración de que si se trataba de una finca rústica, se entendía que la tácita reconducción o relocatio tacita, operaba por un año más solamente, en cambio, si la finca era urbana, la vigencia era indeterminada.

Existían varias causas de terminar el contrato

de arrendamiento:

a) Expiración del plazo fijado, aunque como ya vimos, existía la *relocatio tacita*, misma figura que permitía que el contrato siguiera vigente hasta en tanto alguna de las partes contratantes exigiera la terminación.

b) El mutuo consentimiento de los contratantes. Podía pedirse por voluntad de una sola de las partes en los casos en que no se hubiere fijado plazo determinado para la suspensión de vigencia del contrato, o también en el caso de la *relocatio tacita*, podía ser una de las partes sólomente la que pidiera la terminación.

c) Falta de pago de las rentas durante dos años. Esta era más bien una causa de rescisión del contrato.

d) Pérdida de la cosa arrendada. Circunstancia que como se ha dicho, resultaba a cargo del arrendador.

e) Por abuso o deterioro de la cosa.

f) Por necesidad del locator de usar la cosa arrendada para vivir en ella o para hacer reparaciones indispensables.

Para el caso de muerte de alguno de los contratantes, no terminaba el arrendamiento, porque aún cuando el nuevo adquirente no tenía relación con el arrendatario y éste no poseía ningún derecho real sobre la cosa, podía ejercitar en contra de su arrendador la *actio conductio* para reclamarle los perjuicios sufridos a causa de habersele privado del uso y disfrute de la cosa.

El gran cambio para el Derecho, lo marca el Código de Napoleón, que fue la culminación de la codificación racionalista. Para este ordenamiento existían dos clases de arrendamiento, el de cosas y el de obras.

El de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un precio cierto que se obliga a pagarle.

Aceptado así el arrendamiento, implica para el arrendador una obligación de hacer, a diferencia del actual arrendamiento que implica una obligación de dar.

El arrendamiento de obras es un contrato por medio del cual una de las partes se compromete a hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellas.

Esas dos clases de arrendamiento se subdividen además en varias especies particulares, alquiler, el arrendamiento de cosas y de los bienes muebles rústicos, el de los predios rurales, el de trabajo o el de los servicios; aparcería de ganado; el de animales cuya utilidad se reparte entre el propietario y aquél al que se los confía.

No sorprende a nadie la universal influencia que tuvo el Código de Napoleón, sobre todo en los países latinos, influyó como modelo para los posteriores códigos civiles y mercantiles, sobre todo en Italia, Portugal y España, de ahí su influencia en nuestro Derecho Privado.

A partir de la expedición del Código Napoleónico, el Derecho de las Obligaciones aparece ya en el siglo XIX dominado

por el Principio de la Autonomía de la Voluntad, tan olvidado en la actualidad.

La técnica jurídica se basaba en la idea de que la voluntad humana por sí misma y sin necesidad de más elementos, podía producir efectos de derecho.

Para Planiol, la voluntad de las partes forma la obligación, es la fuerza creadora de ella y quien determina a la vez, su objeto y su extensión, el legislador interviene únicamente para sancionar la obra de las partes. (1).

El medio que el Derecho proporciona para la expresión de la voluntad es el contrato, sus límites se amplían en forma desmesurada para dar oportunidad a la creación del mayor número posible de actos voluntarios y sólo la fuerza de los hechos obliga a introducir otra categoría accesoria que podemos considerar "cuasi ex contractu".

"La idea del contrato es un concepto omnipresente, mediante ella se explican no sólo ya las realidades del Derecho Privado, sino también las del Derecho Público. La euforia del contrato conoce en el siglo XIX su máximo apogeo". (2)

(1) Planiol, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. Teoría General de los Contratos. Traduc. Cajica Jr. p.p. 291, 292

(2) Borja Soriano Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. 8a. Edición México 1982, p. 41 Ed. Porrúa.

CAPITULO II.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL SISTEMA JURIDICO VIGENTE.

Debido a su constante aplicación en la práctica y a lo detallado de las normas que lo regulan, el contrato de arrendamiento reviste en la actualidad una gran importancia.

A diferencia del Derecho Romano, el derecho vigente, sólo se ocupa del arrendamiento de cosas (locatio conductio rei), sin incluir la prestación del servicio y el contrato de obra.

Existen varias concepciones doctrinarias del contrato de arrendamiento, como las siguientes:

"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". (1).

"El contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (2).

"El contrato de arrendamiento es aquél por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra

(1) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil" Tomo IV. 16a. Ed. Porrúa. México 1985. pp.229.

(2) SANCHEZ MEDAL RAMON. "De los Contratos Civiles" Porrúa p.190

persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto." (1).

Como se ve, todos estos conceptos se ríen por lo dispuesto en el artículo 2398 del Código Civil.

En efecto, es el título Sexto del cuerpo de leyes invocado, el que señala la forma de regular el arrendamiento, tanto de bienes muebles como de inmuebles.

Para poder analizar este contrato, debemos empezar por clasificarlo, de acuerdo con la Teoría General de los Contratos.

En primer lugar, se debe establecer que el arrendamiento de bienes inmuebles, sólo puede ser de naturaleza Civil, en contraposición a mercantil o administrativo.

El arrendamiento es un contrato translativo de uso y de uso y goce, el arrendamiento nunca transmite el dominio de las cosas objeto del contrato, es decir, no podrán hacer suya la cosa o parte de ella los arrendatarios que mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, entren en posesión de algún bien, ya sea mueble o inmueble, a pesar de que en el arrendamiento en el que se permite el goce, los arrendatarios pueden hacer suyos los frutos o productos del bien, no contemplando -- con ello el subarrendamiento, si el arrendador no consintió expresamente en ello. Al respecto podemos mencionar la cita que del Tratadista Planiol hace el maestro Rojina Villegas, quien manifiesta que al existir como elementos de la definición del -

(1) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. "Contratos Civiles". 2a.- Ed. Porrúa México, 1985, pp. 151.

contrato de arrendamiento, la concesión del uso o goce temporal y la restitución de la cosa, (como consecuencia de la temporalidad con que fue otorgada), se establece su condición de contrato translativo de uso o de uso y goce, en contraposición con los contratos translativos de propiedad. (1).

El contrato de arrendamiento es un contrato principal a diferencia de uno accesorio, ya que no depende de la existencia de otra obligación, es decir, tiene existencia y validez por sí mismo.

Este contrato es siempre oneroso, a diferencia de gratuito, ya que se pacta en él siempre un precio cierto. Como se ha visto en capítulos anteriores, con las reformas que originan este estudio, el precio del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación, debe fijarse siempre en moneda nacional, no basta que sea un precio cierto y determinado.

El hecho de que exista la obligación de pactar un precio cierto y determinado, sirve para diferenciar el contrato de arrendamiento, con el de comodato, mutuo o algún otro contrato innominado.

Es un contrato oneroso, ya que genera provechos y gravámenes recíprocos para las partes, es decir, el arrendador recibe el provecho de que le entreguen el precio de la renta y el gravamen de permitir el uso o uso y goce del bien arrendado de su propiedad y el arrendatario por su parte, recibe el provecho de usar y gozar del bien arrendado, a cambio del gravamen de pagar el precio de la renta.

(1) ROJINA VILLEGAS RAFAEL ob. cit. pp. 230 (Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, traduc. Cajica Jr., pags. 291 y 292).

Cabe especificar que en el contrato de arrendamiento, la concesión del uso o del uso y goce, que realiza el arrendador a favor del arrendatario, será siempre temporaria. La ley marca como máximo para un arrendamiento de fincas destinadas a habitación, un plazo de 10 años, evitando con ello la propiedad de manos muertas, la paralización del tráfico de la riqueza inmobiliaria, situación que se ha presentado con los arrendamientos de inmuebles destinados a la habitación, a partir de la entrada en vigor de las multicitadas reformas de Febrero de 1985, creando con ello una devaluación de los bienes inmuebles y por ende, una falta de ingresos al Estado, por concepto de impuestos, ya que no se pueden gravar compraventas o aumentos sensibles de rentas, porque éstos están prohibidos y aquéllas están legalmente "imposibilitadas" para realizarse, ya que el "Derecho del Tanto" que se ha creado a favor de los inquilinos, hace prácticamente imposible la venta de inmuebles arrendados para casa habitación, además porque nadie querrá comprar un inmueble con los problemas que representa tener inquilinos en él.

Refiriéndonos nuevamente al plazo de diez años ya mencionado, cabe aclarar que en caso de no respetarse tal disposición, no se anula el contrato, se anularía sólo la cláusula que marque un lapso mayor al permitido y tendrá acción para pedir la nulidad de dicha cláusula, el propietario, sus herederos o aquellas personas que adquieran un derecho real sobre el inmueble y que resulten perjudicadas con tal estipulación.

Es un contrato bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes, sin que se deba confundir con su clasificación de oneroso, ya que la clasificación que en este momento se realiza, es desde el punto de vista estrictamente jurídico y la otra, desde el punto de vista económico, una se refiere a las obligaciones y la otra a

los provechos y gravámenes y como ya hemos visto, en el arrendamiento existen obligaciones del arrendador que no se limitan a entregar la cosa, sino que tiene que proporcionar un uso y goce pacífico, en los términos del contrato, realizar las reparaciones necesarias que le notifique el arrendatario, etc., y el arrendatario por su parte, debe, además de pagar el precio por la renta, de conservar el inmueble en el estado en el que le fue entregado y dar aviso de la necesidad de reparaciones que requiera la finca, para que el arrendador las realice, cuando los desperfectos no hayan sido ocasionados por causas imputables a él, etc.

El contrato de arrendamiento se puede clasificar como generalmente formal, ya que deberá realizarse por escrito cuando el precio de la renta exceda de \$100.00 anuales y, en atención al alto costo de la vida, es casi imposible que algo se rente por cantidad menor a la prescrita como mínima, sobre todo tratándose de bienes inmuebles, por lo tanto el contrato de arrendamiento deberá consignarse casi siempre en forma escrita, aunque como se verá más adelante, la falta de esta formalidad, tratándose de bienes inmuebles destinados a la habitación, será imputable al arrendador y en caso de juicio, será éste quien deba probar los términos y condiciones pactados para el arrendamiento, a falta de contrato escrito.

El arrendamiento es un contrato consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sólo el consentimiento de las partes, a pesar de ésto, en las reformas en estudio, se ha planteado distinta situación, ya que de acuerdo con ellas, el arrendatario no está obligado a cumplir con la obligación de pagar la renta, sino hasta el momento en que le es entregado el inmueble, es decir, hasta que tiene posesión física del mismo, sin importar que en ocasiones, al arrendatario es

a quien conviene tener asegurada la disposición del bien arrendado, con anterioridad a su definitiva ocupación.

Es un contrato de los llamados Nominados, porque además de estar debidamente conceptualizado por la ley, es el contrato al que más artículos le dedica el Código Civil, regulador de este tipo de actos jurídicos, sobre todo con las reformas implantadas en relación al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación.

Es el contrato de tracto sucesivo por excelencia, por que las obligaciones de las partes no se cumplen en un sólo acto, sino que requieren de un lapso más o menos largo, que en el caso en comento, deberá estar especificado en el contrato y no podrá ser, de acuerdo con las reformas, menor a un año forzoso para el arrendador y con una prórroga casi automática por dos años más, a voluntad del arrendatario. Por lo tanto, la nulidad en relación con este tipo de contratos que haga valer cualquiera de las partes, sólo opera hacia el futuro, porque las prestaciones ya están dadas y recibidas y de acuerdo con el tiempo, faltará que se den y reciban las mismas prestaciones, por lo que reste de duración al contrato.

El contrato de arrendamiento es conmutativo, en con-
traposición a aleatorio, ya que los provechos y gravámenes que las partes reciben en atención al contrato celebrado, son siempre ciertos y conocidos, sobre todo ahora, que no basta que el precio del arrendamiento, tratándose de bienes inmuebles destinados a la habitación, sea cierto, sino que además debe ser pagado en moneda nacional, evitando con ello el pago en especie.

CAPITULO II.

3.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO.

La mayoría de los autores afirman que el arrendatario por razón del contrato de arrendamiento, sólo adquiere derechos de crédito.

Existen Escuelas que consideran el derecho del arrendatario como un derecho real, tomando en cuenta la analogía que existe entre el arrendamiento y aquellos derechos reales que tienen por contenido un hacer del propietario. Consideraban que el arrendador tenía que hacer que el arrendatario usara o usara y gozara de la cosa dada en arrendamiento.

Esta tesis se vio apoyada por autores que pensaban que la duración del arrendamiento y las finalidades que en algunos casos se daba a la celebración del mismo, bastaban para darle el carácter de real. El maestro Rojina Villegas cita autores de la talla de Troplong, José Arias, Enneccerus, Manresa y Josserand, quienes dedican especial interés al estudio de la singular complejidad que surge en torno a la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario. (1).

Pero, ni en los argumentos de orden económico, ni en los referentes a la naturaleza de las obligaciones que pesan sobre el arrendador, quien sólo se obliga a conceder y a dar y no a hacer, existe un fundamento serio.

No puede equipararse la entrega a título de propiedad que hace el vendedor, con la entrega de la cosa al arrendatario para que goce de ella.

(1) Ob. cit. pp. 236 a 241.

Tampoco puede equipararse la enajenación del goce que se realiza en las dos figuras jurídicas, tomando en cuenta la temporalidad de las mismas, porque no se puede encontrar analogía entre la transmisión temporal del disfrute y la transmisión definitiva que es consecuencia de la enajenación de la propiedad.

Por otra parte, hay acciones contra la propiedad de las que no puede defenderse un arrendatario. A pesar de que existen ataques injustos que sí podrá rechazar, pero únicamente en su calidad de poseedor y porque tal carácter le impone la obligación de responder por dichos ataques, es por ello que para el caso de que un tercero impida al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada o bien, perturbe su estancia, éste deberá recurrir al propietario y pretenderá de éste un resarcimiento y la cesación de las actividades que impidan el desenvolvimiento de su derecho.

Este es un fuerte argumento en favor del derecho personal del arrendatario, porque no puede considerarse derecho real aquél en que las acciones están subordinadas a la voluntad de una persona que es la que única y personalmente responde de la falta de cuanto contractualmente se modeló como obligación suya.

Existen otros autores que afirman que el contrato de arrendamiento sólo tiene carácter real en determinados casos, es decir, cuando existen situaciones establecidas así frente a terceros, por ejemplo cuando concurre la circunstancia exigida por la ley para que el comprador deba respetar el goce concedido por el enajenante. En este sentido, el carácter real del arrendamiento se subordina a un acto determinado o a una duración prefijada.

A pesar de lo que afirman estos autores, no es válido darle al arrendamiento un carácter real, toda vez que el mismo no cambia de naturaleza, cualquiera que sea el tiempo por el cual se haya estipulado y cualquiera que sean las formalidades de que se revista.

Si bien es cierto que la determinación del tiempo es uno de los elementos esenciales del contrato, que puede influir sobre los demás, es obvio que de tal elemento debe darse noticia a los terceros, por el único sistema de publicidad que poseemos y de esta manera el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, en su fracción III establece que en el Registro Público de la Propiedad Inmueble; se inscribirán: "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años".

Es un derecho de naturaleza personal el del arrendatario, a pesar de que existan circunstancias que podrían permitir que se pensara que tienen una naturaleza real:

En caso de enajenación, el arrendamiento subsiste, de acuerdo con lo que al efecto dispone el artículo 2409 del Código Civil y existe además una subrogación por ambas partes en cuanto a los derechos y obligaciones, tanto del arrendatario, como del nuevo arrendador, ya que si éste tiene la obligación a su cargo de respetar el contrato de arrendamiento por el tiempo que dure o que falte de duración al contrato, también tendrá a su favor el derecho de exigir el pago de la renta, en estricto sentido jurídico, el nuevo adquirente no debería estar obligado a respetar el contrato, ya que él no fue parte en el mismo, pero la ley le impone dicha obligación, sobre todo ahora que las reformas ordenan que de la venta de un inmueble destinado a la habitación, se le debe dar conocimiento primero al arrendatario y darle

oportunidad que haga uso del Derecho del Tanto que le han concedido.

No puede considerarse que por la situación antes descrita, el derecho del arrendatario tenga el carácter de real, ya que su derecho de oponibilidad no es absoluto, se refiere sólo a un tercero, al nuevo adquirente, no tiene acción persecutoria sobre la finca rentada.

Anteriormente, el hecho de que existiera una subrogación legal o una cesión de créditos del arrendador para con el nuevo adquirente, desvirtuaba notoriamente la pretendida naturaleza real del derecho del arrendatario, pero en la actualidad, y toda vez que para efectuar la venta del inmueble, no sólo se debe pedir autorización al arrendatario, sino que se le debe dar oportunidad de que haga uso del Derecho del Tanto consagrado a su favor, desvirtuar esa naturaleza real, se ha vuelto muy difícil.

En cuanto a que el arrendamiento que excede determinado plazo debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y a las tesis de que por ello se trata de un derecho real, se puede desvirtuar dicha tesis al recordar que en el Registro Público de la Propiedad no sólo se inscriben derechos reales, se inscriben sentencias, decretos de expropiación, el mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor, etc., al tenor de lo que al respecto ordenan los artículos 3042 y 3043 del Código Civil, así como los artículos 124 y 125 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La teoría de que la naturaleza del derecho del arrendatario es un derecho real, que se basa en que para determinar la competencia en cuestión de arrendamiento, se toma en cuenta la ubicación de la finca, circunstancia

ésta que se aplica para los derechos reales, se explica por el Principio de la Economía Procesal y por utilidad práctica, para que el juzgador pueda conocer de los litigios que se susciten con motivo de predios ubicados dentro de su jurisdicción. No es propio fijar la competencia por la ubicación de la cosa cuando se trata de un derecho real, ni es exclusiva de las acciones personales determinarla por el domicilio del deudor, sobre todo si se toma en cuenta que existen muchos casos que se intentan acciones reales sobre bienes muebles y que lógicamente su competencia se fija por el domicilio del deudor, a pesar de ser un derecho real y existen acciones personales sobre bienes inmuebles, que forzosamente deben tomar como punto de referencia para el efecto de determinar la competencia, la ubicación de la finca de que se trate.

Además, tratándose de bienes inmuebles, ya sea que se intenten acciones reales o personales, deberá tomarse en cuenta que las citaciones, notificaciones y algunas actuaciones judiciales deberán llevarse a cabo en el inmueble en cuestión y es mucho más conveniente que éste se encuentre dentro de la jurisdicción del juzgado que ha de conocer del litigio en el que se intente la mencionada acción, sea ésta real o personal. Nada tiene que ver la naturaleza del derecho o de la acción que se intenta, con el criterio que se ha utilizado para fijar las reglas de la competencia.

Por lo anterior, podemos concluir que, a pesar de las teorías en contra y de que con las reformas en estudio, se acerca aún más a un derecho real, la naturaleza del derecho del arrendatario sobre la cosa arrendada, es un derecho personal.

CAPITULO II

4.- TRATAMIENTO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO PAIS.

a) EN EL DISTRITO FEDERAL.

Nuestros Códigos Civiles tanto el de 1870, como el de 1884, dan al arrendamiento un trato muy similar, tanto que sólo pocos artículos varían entre uno y otro. Ambos lo regulan en cinco capítulos a saber: I Disposiciones Generales; II De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario; III Del modo de terminar el arrendamiento; - IV Disposiciones especiales de los arrendamientos por tiempo - indeterminado; y V Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

Ninguno de dichos Códigos consagra, como el actual, un capítulo específico para el arrendamiento de fincas urbanas; sin embargo, las regula dentro de su articulado. Expondremos algunos preceptos comunes a ambos ordenamientos relativos al arrendamiento de fincas urbanas que nos pueden ser de utilidad al analizar la legislación vigente.

Ambos Códigos definen el arrendamiento como el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Artículo 3068 del Código Civil de 1870.

La renta o precio puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. Artículo 3078 del Código citado en el párrafo anterior.

Por lo que se refiere a la forma, se establece que el contrato debe otorgarse por escrito cuando la renta excede de determinada cantidad. Artículo 3079 del Código Civil de 1884.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta; sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo convenio en contrario.

Podemos observar que, al igual que en las reformas en estudio, no se precisa a qué tipo de entrega se refiere el Código, si virtual, real o material.

También se preceptúa que el arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la casa.

Por otra parte se establece que el arrendatario que falta a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato.

Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

En cuanto a los modos de terminación, ambos ordenamientos señalan que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador, ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

El Código Civil de 1928, regula el contrato de arrendamiento en nueve capítulos y, apartándose del sistema

seguido por sus dos predecesores, dedica ya un capítulo al arrendamiento de fincas urbanas.

Además, presenta una serie de innovaciones con respecto a los anteriores y así lo establece su exposición de motivos: "El contrato de arrendamiento se modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hace - la situación del arrendatario." (1).

Entre las modificaciones de mayor importancia destaca la que impone al arrendador, la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso, fijará el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones en que el propietario mantenga la finca. (2).

Se establece también que, cuando el arrendamiento haya durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho a que, estando al corriente en el pago de la renta, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca y goza también del derecho de preferencia por el tanto, derecho que como veremos más adelante, ha sido malentendido y se ha abusado de él.

En lo referente al capítulo IV denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas", se contienen cinco artículos de -- los cuales el primero quedó derogado por las reformas del 7 de

- (1) Exposición de Motivos del Código Civil para el D.F., - - 1928. (43a. Edición, Leyes y Códigos de México, 1985. p.53
- (2) Código Civil para el Distrito Federal. Artículo 2449.

Febrero de 1985, objeto de estudio de este trabajo, creándose -doce subincisos, como se verá más adelante.

Por lo que se refiere a los cuatro artículos subsistentes, se puede afirmar que son disposiciones similares a las contenidas en los Códigos Civiles de algunos de los Estados de la República, que se analizarán en el siguiente apartado.

El primero de ellos establece que el arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salud Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. Artículo 2499 del Código Civil.

El segundo preceptúa que el propietario no puede rehusar como fiador, a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Artículo 2450 del Código Civil.

Si la renta no excede de \$25.00 M.N., mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con eldepósito de un mes de renta.

El tercero prohíbe que se renuncie anticipadamente al derecho de cobrar la indemnización proveniente de los daños y perjuicios causados por falta de obras que correspondan al arrendador, porque así lo haya ordenado el Departamento de Salubridad Pública. Artículo 2451 del Código Civil.

Por último, se establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de \$100.00 M.N., y por semanas también vencidas cuando la renta no llegue a \$60.00 M.N. Artículo 2452 del Código Civil.

b) EN LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA.

El arrendamiento de fincas urbanas ha sido regulado de muy diversas maneras en los Códigos Civiles de los Estados del país. En la mayoría de ellos existe un capítulo dedicado al arrendamiento de fincas urbanas, el cual contiene en casi todos los casos, disposiciones similares, de esta manera, enunciamos esas disposiciones que por lo general son comunes en los Códigos Civiles citados.

En primer término se menciona que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y sanidad que ordena el Código Sanitario.

En seguida, generalmente se establece que el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente, con apego a las leyes, como necesarias para que el local sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Otro precepto muy común es el que establece que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para ser fiador.

Es frecuente que se establezca que si la renta no excede de determinada cantidad mensual, será potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Se establece también que comunmente no puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización por falta de la realización de obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que el local sea habitable e higiénico.

En este caso en particular, podemos citar al Código - Civil del Distrito Federal en su artículo 2451, en relación con el artículo 2305 del Código Civil para el Estado de México.

Por último, otro de los preceptos que se presenta con mayor frecuencia es el que establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de \$100.00 M.N.; por quincenas vencidas si la renta es de \$60.00 a \$100.00 M.N.; y por semanas también vencidas si la renta no llegase a \$60.00 M.N.

Existen sin embargo, diferencias en la regulación de este tipo de arrendamiento entre un Código Civil Estatal y otro; a continuación enunciaré algunas disposiciones que marcan la diferencia comentada.

Tenemos por ejemplo que en lo relativo a las rentas, el Código Civil del Estado de Hidalgo, en su artículo 2440, establece que "Se prohíbe al arrendador cobrar rentas mensuales mayores del 2% (dos por ciento) sobre el valor del inmueble, durante la vigencia del contrato, cuando se trate de fincas que tengan todos los servicios sanitarios al corriente. En todos los demás casos, el máximo de las rentas mensuales no podrá exceder del 1½ % (uno y medio por ciento) mensual sobre el valor fiscal".

Asimismo, el Código Civil del Estado de Jalisco, preceptúa que la renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual, calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble.

El mismo cuerpo de leyes, en su artículo 2370,

establece: "Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos, los convenios que éstos celebren con los arrendadores en cuanto éstos rebasen los límites que para el monto de la renta fija esta disposición, ya se hagan constar éstos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otros documentos. Cuando en contravención a lo dispuesto en el párrafo que antecede, exigieran los propietarios a los inquilinos la suscripción de títulos de crédito para asegurar el pago de cantidades fuera de los límites que esta ley fija, e hicieren efectivo el cobro de éstos, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 148 del Código Penal..."

Siguiendo el mismo esquema, el Código Civil del Estado de Tabasco, en su artículo 2353, establece que "El importe de la renta anual no podrá exceder de la cantidad que corresponda al interés del 12% anual sobre el valor fiscal de la casa arrendada y proporcionalmente si se contrata por tiempo menor de un año o sobre parte de la finca. El valor fiscal antes referido, será el que tenga la finca en la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento."

Por último, el artículo 1576 del Código Civil del Estado de Yucatán, establece que "La renta de los predios urbanos del Estado que sirvan para habitación, escuelas o talleres no podrá exceder del 8% anual sobre el valor catastral de dichos predios."

Por lo que se refiere al incremento anual de las rentas, el Código Civil del Estado de San Luis Potosí, en su artículo 2282, establece que "Podrá solicitarse la modificación del precio del arrendamiento en las fincas destinadas a habitación, siempre que haya transcurrido cuando menos un año de la fecha en que se haya entregado la finca y se

demuestre que los alquileres del lugar de que se trata registran un alza o baja; el juez, teniendo en cuenta las circunstancias especiales del caso, decretará el aumento o disminución hasta de un 25% de la renta estipulada. La resolución que dicte no admitirá recurso alguno."

Por otra parte, tenemos que ni el Código Civil del Estado de Guanajuato, ni el Estado de Puebla, dedican un capítulo especial al arrendamiento de fincas urbanas.

Vale la pena hacer mención de que en el Estado de Sinaloa, no existe el arrendamiento de fincas urbanas por tiempo indeterminado, fijándose además, como término de duración mínima del contrato, tres años forzosos para el arrendador y discretionales para el arrendatario, preceptuando que cuando se pacte menor, o no se pacte término, se considerará el mínimo arriba establecido.

Por último, es oportuno mencionar el artículo 1574 del Código Civil del Estado de Yucatán que establece que "Es de interés público el arrendamiento de predios urbanos. Las renunciaciones que de las disposiciones legales que favorezcan a los arrendatarios se hicieren en los respectivos contratos de arrendamiento, serán nulas y se tendrán por no puestas."

CAPITULO III.

1.- MOTIVOS Y ANTECEDENTES PARA SU IMPLANTACION.

Según consta en el Diario de Debates de la Cámara de Diputados del 26 de Diciembre de 1983, durante la sesión realizada el 5 de Diciembre del mismo año, a solicitud del Partido Popular Socialista, la Mesa Directiva de dicha Cámara emplazó a la Comisión del Distrito Federal a rendir en un término de 20 días, dictamen sobre un Proyecto de Iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino, presentado por los Diputados de ese Partido ante la misma Cámara, el 7 de Noviembre de 1978.

Desaparecida la Comisión de Estudios Legislativos, dicho Proyecto pasó a formar parte de un conjunto de veintiséis iniciativas que hasta 1983, se encontraban en el archivo de la Comisión del Distrito Federal y que no habían sido examinadas.

Estas veintiséis iniciativas y cuatro más presentadas ante la Cámara de Diputados y ante la Comisión Permanente en 1983, fueron objeto de un programa de trabajo que se trazó la Comisión del Distrito Federal. Lo anterior con el fin de integrar expedientes de cada una de las treinta iniciativas, con un extracto de su contenido, diversos considerandos sobre su consistencia jurídica y pertinencia política, económica y social, así como las propuestas de resolución correspondiente.

De esta forma, el análisis del Proyecto de Iniciativa del Partido Popular Socialista fue realizado durante la sesión de la Comisión del Distrito Federal celebrada el 2 de Mayo de 1983. En esa sesión, la Comisión acordó que

dicha iniciativa y el estudio correspondiente elaborado por la propia Comisión, al igual que expedientes similares con iniciativas referidas al mismo tema, fueran remitidas al Grupo de Trabajo de Suelo Urbano y Población, creado en el seno de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de la Cámara de Diputados.

Concluido ese Programa de Trabajo, la Comisión del Distrito Federal recibió nuevas promociones, estudios, proyectos e iniciativas de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a la habitación; Reformas y Adiciones al Título Sexto del Código Civil y de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. Ante ésto, la Comisión del Distrito Federal, a propuesta de Diputados del Partido Revolucionario Institucional y del Partido Socialista Unificado de México, resolvió en su sesión de 12 de Septiembre de 1983, crear en su seno una Subcomisión coordinada por el Diputado Jesús Salazar Toledano, para estudiar y deliberar en base a los materiales reunidos, fueran o no iniciativas formales de ley.

El 17 de Diciembre de 1983, la Subcomisión rindió a la Comisión del Distrito Federal, un informe en donde se exponen diversos aspectos de la problemática habitacional. Por otra parte, en la sesión del 20 de Diciembre de 1983, la Cámara de Diputados aprobó la Ley Federal de Vivienda, así como las reformas a la Ley de Bienes Nacionales y de Asentamientos Humanos que la complementan.

Al respecto, hubo una gran diversidad e incluso, la contradicción entre concepciones, enfoques y planteamientos que afloraron en la deliberación, así como la ausencia de fórmulas concretas de solución a cuestiones tales como la

normatividad vigente en materia de arrendamiento, la necesidad de incentivar la construcción de inmuebles para arrendamiento, y por otro lado, el desaliento de este tipo de inversión que inevitablemente suelen acarrear las medidas de protección a los arrendatarios.

El mismo 23 de Diciembre de 1983, la Comisión del Distrito Federal, sometió al Pleno de la Cámara de Diputados, la proposición de la integración de una Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, con el fin de que los estudios y trabajos de la Subcomisión de Vivienda de la Comisión del Distrito Federal, prosiguieran hasta el cumplimiento de los objetivos que les fueron señalados.

Esta Comisión quedaría integrada por Diputados de todos los grupos parlamentarios y por miembros de las distintas Comisiones legislativas competentes en el problema de inmuebles en arrendamiento y tendrá por objeto el recabar todo género de información y elementos de juicio que estimara pertinentes. Para estos efectos, le serían turnadas las diversas iniciativas que sobre la materia habían sido presentadas a la Cámara de Diputados. Tras largos debates, se declaró instaurada la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento.

Fueron nueve iniciativas de ley formuladas por Diputados pertenecientes a diversos partidos, las que se turnaron a esta Comisión.

Para remontarnos a la raíz misma de las propias reformas, analizaremos someramente dichas iniciativas, deteniéndonos exclusivamente en aquellos puntos que fructificaron, entendiendo por tales, aquellas propuestas que si bien, no necesariamente fueron aprobadas íntegramente, sí al menos

influyeron individual o colectivamente a la decisión de la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento creada por la Cámara de Diputados, a efecto de que se elaborara una minuta.

A saber, dichas Iniciativas fueron las siguientes:

1.- Proyecto de Iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputados en la sesión del 7 de Noviembre de 1978.

Argumenta este Proyecto, los abusos de las clases propietarias en perjuicio de las populares, no vislumbrando más allá de su objetivo, abstrayéndose de las verdaderas causas de la mala situación de las clases proletarias y del problema de la vivienda. Apoyan su teoría en el hecho de que su Partido es opositor al viejo concepto de que el contrato de arrendamiento es un arreglo que suscriben las partes con entera libertad, y en el cual no puede intervenir el Estado, olvidándose así de la verdadera naturaleza del contrato de arrendamiento como tal. Establecen como máxima que "La autonomía de la voluntad no existe en condiciones de extrema diferencia económica y social." (1).

Iniciativas tan aventuradas como la que examinamos, dan por consecuencia aventuradas reformas en las que, siguiendo el mismo criterio, se tiende a desconocer la voluntad de las personas, imponiendo el Estado la suya, sin importarle la esencia del contrato: el consentimiento.

(1) Diario de Debates de la Cámara de Diputados. Año III, T.III No. 27, 7 de Noviembre de 1978, Página 4.

Lo anterior se desprende de sus postulados, por ejemplo:, en su artículo 7° establece que el término del contrato de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, no podrá ser inferior a tres años.

El artículo 8° establece que el pago de la renta se hará en moneda nacional.

La fracción VIII del artículo 22 establece que los contratos de arrendamiento para bienes inmuebles destinados a la habitación, deberán contener la transcripción literal de las obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Se crea la Procuraduría de la Defensa del Inquilino que dependerá del Departamento del Distrito Federal, con facultades exorbitantes, independientemente de que su subsistencia sería prácticamente imposible por el personal y por el presupuesto que necesitaría para existir.

El artículo 70, establece que el importe de la renta será fijado por las partes ante la Procuraduría de la Defensa del Inquilino, a solicitud del arrendador, previo avalúo correspondiente.

El material de trabajo de dicha Procuraduría, obviamente sería superior al de cualquier Dependencia u Organismo del Departamento del Distrito Federal.

2.- Ley de Arrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal, formulada por la fracción parlamentaria del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al Pleno de la Cámara de Diputados, el 24 de Septiembre de 1981.

Esta iniciativa confunde la fórmula liberal Laissez-faire laissez-passar con el principio de la autonomía de la voluntad. Justifican la intervención del Estado en los contratos, relegando a un segundo término la autonomía de la voluntad, argumentando que "En nombre de la libertad de contratación han sido inadecuadamente explotadas las clases humildes". (2), olvidando que en nombre del Estado se han cometido en nuestro país verdaderas atrocidades. Sostienen que es preciso socializar el Derecho, haciendo nacer así el nombre "social", no importando que la voluntad sea relegada a un segundo plano.

Definen lo que es socializar el Derecho, como el hecho de extender su esfera del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, pareciéndonos ésto, más que socializar el Derecho, extinguirlo dejando la facultad de decidir en poder del Estado.

En los Considerandos se establece que la ignorancia de un elevado número de individuos, propicia el abuso por parte del instruido que desconoce sus derechos y consideran necesario transcribir en todos los contratos de arrendamiento los derechos y obligaciones de ambas partes.

De lo anterior, se desprende que se trata en esta iniciativa de dar protecciones no pedidas, que en muchos casos son perjudiciales, pues están sobre la voluntad de los beneficiarios.

Se olvidaron de que no se puede igualar por normas

(2) Diario de Debates de la Cámara de Diputados Año III. T. III. No. II, 24 de Septiembre de 1981. Página 9.

jurídicas, lo que por naturaleza ya es desigual.

Se propone la creación de una Bolsa Inquilinaria cuya función será llevar un censo de viviendas a efecto de auxiliar al arrendatario en la obtención de una habitación. Por otra parte, se propone también la creación de un Padrón Inquilinario en el que se anotarán las características básicas de éstos, en cuanto al contrato se refiere.

Cabe hacer la aclaración de que esta iniciativa buscaba regular la situación jurídica de los inmuebles en general, estableciendo respecto de dichos preceptos el carácter de orden público.

Se otorgan facultades a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor para fijar el monto de las rentas, así como para establecer los aumentos de los contratos que no sean de interés social.

Se establece la creación de un Certificado de Rentabilidad expedido por la Procuraduría Federal del Consumidor que certificará que se cubrieron los requisitos sanitarios y de construcción que marcan los reglamentos.

Se establece como plazo mínimo del contrato de arrendamiento, de dos años forzosos para el arrendador y voluntario para el inquilino.

3.- Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, formulada por el Diputado Juan Ugarte Cortés, presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputados el 22 de Septiembre de 1981.

Esta iniciativa pretende tener un ámbito de aplica-

ción limitado, busca regular únicamente la relación arrendatícia respecto de las viviendas cuya renta no rebase el salario mínimo.

Se establece en dicha iniciativa que el término mínimo para un contrato de arrendamiento no podrá ser menor de un año, ni mayor de diez, salvo los casos de excepción.

Se prohíbe estipular la renta en moneda extranjera y cláusulas penales.

En cuanto al importe de la renta, se establece que no podrá ser mayor del 17% anual, sobre el valor catastral del inmueble.

Se otorga al inquilino el Derecho de Preferencia por el Tanto.

Contiene por otra parte, algo que consideramos podría ser una de las soluciones al problema de la vivienda en el Distrito Federal, y es un subsidio de hasta un 50% al pago de todo tipo de contribuciones que causen las viviendas a quienes inviertan en la construcción de las mismas.

4.- Iniciativa de Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos de los Códigos Civil para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles, de las leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal, con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general, formulada por diversos Diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentado al Pleno de la Cámara de Diputados el 14 de Diciembre de 1981.

Entre los Considerandos de dicha iniciativa se

expone que los procesos económicos de devaluación y flotación de la moneda en su paridad con el dólar, ocurridos en 1976, así como los crecientes índices de inflación en la producción, distribución y consumo de bienes y servicios y la constante pérdida del poder adquisitivo de la moneda, han incidido en la economía de las familias que rentan su casa habitación y han provocado una serie de irregularidades que afectan tanto al inquilino como al propietario del inmueble arrendado.

Esta iniciativa contiene en lo relativo al incremento de las rentas, una disposición mucho más coherente que los preceptos vigentes, estableciendo que la renta sólo podía ser elevada hasta la misma proporción que señala el índice del costo medio de vida que oficial y anualmente publique el Banco de México.

En lo relativo a la época en que habrá de pagarse la renta, se establece una disposición similar a lo vigente respecto a que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día que recibe el bien arrendado o la que se venza hasta el día en que lo entrega.

Se regula el arrendamiento de inmuebles de interés social por separado, estableciendo reglas específicas para tales bienes.

5.- Iniciativa de Decreto para Derogar el del Ejecutivo Federal de 24 de Diciembre de 1948, por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido los contratos de arrendamiento, formulada por el Diputado Miguel Angel Camposeco, presentada al Pleno de la Cámara de Diputados el 23 de Diciembre de 1981.

Entre sus Considerandos se hace referencia a

los Decretos de congelación de rentas de 1924, 1943, 1945 y 1948 argumentando que si bien fueron oportunos en su momento, produjeron consecuencias desfavorables. "La congelación de los contratos de arrendamiento, desalentó en términos generales la cuantía y calidad de las inversiones destinadas a arrendamiento, lo que a su vez produjo escasez de la correspondiente oferta. Por otra parte, los propietarios de los inmuebles cuyas rentas fueron congeladas vieron disminuidos sus ingresos en forma considerable, lo que les impidió sufragar un adecuado mantenimiento de sus inmuebles, o bien, carecieron del aliciente para invertir en su mejoramiento". Estas consecuencias han provocado que los inquilinos vivan en condiciones antihigiénicas y peligrosas. (1).

En virtud de lo anterior, esta iniciativa busca establecer un procedimiento de descongelación en forma tal que las partes puedan avenirse dentro del plazo de dos años y que en caso de no llegar a dicho avenimiento, el arrendador pueda recuperar su inmueble a cambio de indemnizar al arrendatario.

6.- Iniciativa de Reformas al Título VI del Código Civil y adición del capítulo Décimo, formulado por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara de Diputados el día 9 de Noviembre de 1982.

Esta iniciativa tiene por objeto incorporar al Título VI del Código Civil un nuevo capítulo en el que establecen pre

(1) Idém. Año III, T.III, No. 47, 23 de Diciembre de 1982 --
Página 4.

ceptos irrenunciables tales como el que fija la duración de - un año como mínimo para los contratos de arrendamiento y el desproporcionado factor del 15% de aumento máximo anual a las rentas.

7.- Iniciativa de Reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, formulada por el Diputado Alberto Salgado Salgado, presentada ante la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, el 16 de Febrero de 1983.

Esta iniciativa propone un nuevo artículo 2399 que contempla la posibilidad de pactar la renta en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada sin que en ambos casos, sea superior al 1% del valor catastral del inmueble si se destina para habitación. Establece además, que concluido el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, que en ningún caso será inferior de 12 meses, los aumentos en la renta no podrían incrementarse en más de un 20% en cada vez.

Por último, dicha proposición determina que el Estado, sujetándose a los anteriores criterios, construiría habitaciones y departamentos para darlos en arrendamiento, quedando a su cargo establecer y reglamentar esa actividad.

8.- Iniciativa de Decreto de Prórroga en la vigencia de contratos de arrendamiento, formulada por el Partido Popular Socialista, presentada ante la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, el 27 de Abril de 1983.

Esta iniciativa propone, que a partir de la fecha de su poco factible publicación en el Diario Oficial de la Federación, y por un período de seis meses contados a partir de esa fecha, se prorrogarían los contratos de

arrendamiento, ni podrá incrementarse o reducirse el monto de la renta acordada entre las partes. Esta prórroga también comprende a los contratos de subarriendo.

Subsisten únicamente determinadas causales de rescisión como son: darle un fin distinto al inmueble, porque éste sea insalubre o ruinoso, etc.

9.- Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación. iniciativa de Reformas y Adiciones al Título VI del Código Civil e Iniciativa de Reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, formuladas por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la Gran Comisión, el 20 de Julio de 1983.

La exposición de motivos de estas iniciativas tocan el punto relativo a la gran escasez de vivienda y que México se encuentra entre los ocho países con mayor escasez de vivienda en el mundo. Al efecto, hace mención que en el Distrito Federal, desde 1979 al 20 de Julio de 1983, sólo se registró la construcción de un edificio de departamentos para arrendamiento.

Se acentúa que la oferta de viviendas es muy escasa entre las clases marginadas, no así en las clases de altos ingresos, para las que es accesible la obtención de viviendas.

Además menciona que la acción del sector privado tanto en su calidad de inversionista, como en la de arrendador obligan a que el Estado intervenga para poner un freno al abuso al que ha llevado este juego entre oferta y demanda.

Los arrendadores arguyen ~~con~~ demasiada frecuencia que lo que reciben como rentas no compensa lo que recibirían por su dinero en inversiones, lo que se traduce en una presión más al alza de las rentas.

Establece por consecuencia, que la desigualdad existente entre arrendador y arrendatario se traduce en la práctica, en la renuncia forzada por parte del inquilino a los beneficios que le otorga la ley.

Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de inmuebles destinados a habitación.

Esta iniciativa preceptúa que la determinación del monto máximo del precio de la renta de los bienes inmuebles destinados a viviendas es de orden público e interés social.

Establece que, en el caso de revaluación catastral para efectos de fijación de la renta, sólo se podrá incrementar el valor catastral en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo en el año, en los términos señalados en la resolución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal del año de que se trate. La misma regla se establece para el caso de prórrogas o renegociación del contrato de arrendamiento.

Prohíbe pactar el pago de la renta en moneda extranjera o su equivalente en moneda nacional y el asociarla a la fluctuaciones cambiarias.

Por último, establece que los acuerdos y convenios que violen o desvirtúen lo dispuesto por esta iniciativa,

serán nulos de pleno derecho y el arrendador deberá resarcir al arrendatario con el equivalente a un año de la renta del bien arrendado.

Además se establece que en el caso de reincidencia, procederá la incautación del bien arrendado, a efecto de que este último pueda ser adquirido por el arrendatario.

Iniciativa de Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga varios artículos del Título VI del Código Civil para el Distrito Federal.

Se fija como límite mínimo de vigencia para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a viviendas, un año forzoso para el arrendador y voluntario para el inquilino.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día en que recibe la cosa arrendada.

El artículo 2485, habla de que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se prorrogue este contrato por un año, a continuación se establece que el arrendatario podrá solicitar la prórroga dentro de los cinco años siguientes a la terminación del contrato, suponemos que se trata de una falla de redacción.

De esta nueve iniciativas, la Comisión Especial sobre Inmuebles, formuló el Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en Arrendamiento, "...con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo, armonizar los derechos de éstos con los arrendadores, con el fin

primordial de propiciar mayor equidad en la relación jurídica que se establece a causa del contrato de arrendamiento de fincas para habitación, sin soslayar la necesidad de estimular la inversión de los tres sectores de nuestra economía: público, social y privado, para resolver el requerimiento de dotar a los mexicanos de una vivienda digna y decorosa ..." (1). Dicho Proyecto, en lo relativo al Código Civil, contiene un esquema de reformas idéntico al publicado en el Diario Oficial del 7 de Febrero de 1985, por lo que la Cámara de Senadores lo aprobó en sus términos.

(1) Exposición de Motivos del Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, presentada ante el Pleno de la Cámara de Senadores. Página 3.

CAPITULO III

2.- REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A HABITACION.

El 7 de Febrero de 1985 en el Diario Oficial de la - Federación, aparecen publicadas las reformas realizadas a diversas leyes y ordenamientos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, entre ellas, por supuesto, se encuentran las que se realizaron al Código Civil para el Distrito Federal y que son el motivo del presente trabajo.

Las reformas realizadas consistieron en cambiar el artículo 2448, contenido en el Capítulo IV, del Título VI, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al arrendamiento de fincas urbanas y agregar doce subincisos que representan otros tantos artículos, además de otras adiciones y modificaciones a diversas leyes y códigos, que se plasmaron en un total de once artículos.

El mencionado artículo 2448, pasó a quedar como sigue:

"LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL. POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE TENDRA POR NO PUESTA".

Conocida es de todos, la problemática que gira en torno a la definición o conceptualización de lo que son el orden público y el interés social.

En concordancia con el artículo Sexto del Código

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

Civil, es conveniente mencionar que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de una Ley, tampoco puede alterarla o modificarla. Los derechos privados pueden renunciarse sin que afecten al interés público si esa renuncia no afecta derechos de un tercero. Pero el acto que se ejecute en contra de una ley prohibitiva o de INTERES PUBLICO, será nulo, de acuerdo con lo que establece el artículo octavo del Código Civil.

Los dos artículos que se han mencionado hablan del interés público, pero no de un orden público ni de un interés social, por lo que resulta aún más controvertida la diferenciación de esos tres conceptos. Son normas taxativas es decir, que obligan en todo caso, en contraposición con las disposiciones que sí permiten pacto en contrario.

En ninguna otra parte del Código Civil vigente, se incluye la novedosa técnica legislativa y de redacción contenida en el artículo en estudio. Existen otras leyes que en sus primeros artículos se expresan en el mismo sentido, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; etc.

Esta es una técnica legislativa a la que se ha recurrido recientemente en leyes administrativas generalmente, tratando de proteger el interés de la Administración Pública, pues al expedir tales ordenamientos o tratar de ejecutarlos, se interponían constantemente juicios de garantías para proteger el interés jurídico de los particulares, pero al ser de Orden Público una ley, no es posible obtener la Suspensión del Acto Reclamado, ya que el interés público no puede quedar latente.

Es quizá ésta, la razón de que en las reformas en comento, se plasma ese innovador inicio que otorga a la protección que el Estado da al inquilino, una categoría de garantía constitucional.

Al respecto, los Tribunales Colegiados, han sustentado Tesis que están sentando precedentes, por ejemplo:

"ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION, ARBITRAJE, EN EL". No puede haber a partir de la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, de siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco. Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se tendrá por no válido, ya que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado, sus disposiciones son de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, de tal manera que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil, del Primer Circuito.

REFERENCIA: Amparo en Revisión 37/88. Jorge Cadenas Fernández. Marzo 14 de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario César Augusto Figueroa Soto.
Amparo en Revisión 112/87. José Luis Cruz. Noviembre 25 de 1987. Unanimidad de Votos. Ponente: Ignacio M Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario César Augusto Figueroa Soto.

Como se vé, la Protección de la Justicia Federal al inquilino es total y obedece en gran parte al carácter de orden público otorgado.

Artículo 2448 A

"NO DEBERA DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REUNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA".

El contenido de este artículo, de eminente carácter administrativo, debería contenerse en un ordenamiento legal de tal naturaleza y de hecho, la Ley General de Salud, hace referencia al caso contemplado. Esta ley sí es de Derecho Público, interés social y orden público, la Ley mencionada es propia para consignar dicha obligación y vigilar su cumplimiento a través de los órganos, dependencias y autoridades competentes.

El hecho de no derogar expresamente las demás disposiciones de este capítulo, crea gran confusión, ya que se podría deducir que siguen en vigor los artículos 2449 a 2452 porque algunos de ellos preveen la misma disposición que los adicionados, de tal suerte que el antiguo artículo 2448, era de idéntica redacción.

Se entiende derogado el artículo 2448, ya que una norma posterior deroga a la anterior, pero en el caso de los ya citados artículos 2449 a 2452, algunos de ellos son repetitivos, deberemos preguntarnos si implícitamente también se encuentran derogados. Bien podrían haber decretado los legisladores "Se reforma el artículo ...; se adicionan los artículos... y se derogan tales otros, reformándose el texto del capítulo ..., del título ... del Código Civil en vigor para el Distrito Federal". Con todo ésto se denota muy poca técnica legislativa, lo que hace más necesaria la intervención de especialistas en la interpretación o solución de los conflictos jurídicos. Acaso fueron reformas al vapor,

una consigna o las cercanas elecciones fueron causa de un ofrecimiento popular para ganar adeptos.

Basta una mirada por el Centro de la Ciudad para constatar cuántas viviendas están dadas en escasa higiene y estado de conservación. No reúnen las condiciones de salubridad, seguridad e higiene a que alude la norma en comento, ésto es conocido por las autoridades delegacionales y las de Salubridad, encontrándonos ante una disposición de carácter positivo, más no vigente, debido a su inobservancia.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 2449, si el propietario no hace las obras necesarias para dejar la finca en estado de habitabilidad, será responsable de los daños y perjuicios, pero como ya lo hemos comentado, los propietarios no disponen de beneficios obtenidos por las rentas que se les cubren, ya que las mismas son escasísimas, cuando se pagan. Las reformas en cuestión son de escasa factibilidad de realización porque los legisladores al expedirlas, no contemplaron aspectos como la inflación, altos costos de materiales y mano de obra y estado de abandono que guardan las viviendas, provocado en gran medida por la llamada "protección" que siempre ha otorgado el Gobierno a los inquilinos,

Artículo 2448 B

"EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA -
AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE, COMO NECESARIAS
PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIENICA,
ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE
LOS INQUILINOS SUFREN POR ESA CAUSA".

Este artículo es repetitivo del 2449 citado en el punto anterior, el que al no ser derogado expresamente, se considera aún en vigor. ¿Cuál es la naturaleza jurídica de la reforma que en lugar de emplear los artículos disponibles y después añadir letras, incisos, etc., para cubrir las necesidades legislativas, comienza por esto último y deja en aparente observancia otras normas?

Si bien el artículo 2449 decía "... el Departamento de Salud ...", suficiente era el reformarlo para quedar "... la autoridad competente", o suprimirlo puesto que una Ley especial lo contempla, vigila su cumplimiento y lo sanciona.

Independientemente del defecto gramatical que contiene al decir "sufren" y no "sufran", como debe expresarse en un ordenamiento jurídico que se tiene que considerar como un hecho futuro, de realización incierta, sujeto a comprobación ante los Tribunales competentes, podrían las partes pactar que las obras quedaran a cargo del arrendatario hasta dejar en estado de habitabilidad las fincas, ya que tal prestación no está prohibida, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448 F, fracción VIII, que en su parte conducente dice: "...el contrato deberá contener: las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley", en relación con los artículos 2108, 2109, 2415, 2416, 2421, 2423 y 2443 que se transcriben en seguida:

Artículo 2108 "Se entiende por daño, la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación".

Artículo 2109 "Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia ilícita, que debiera haberse obtenido

con el cumplimiento de la obligación".

Artículo 2412 interpretándolo a contrario sensu "El arrendatario no estará obligado si hay pacto expreso II a conservar la cosa arrendada en el mismo estado".

Artículo 2415: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

Artículo 2416 "Si el arrendador no cumpliere con hacer las mejoras necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación".

En la interpretación a contrario sensu, será también causa de rescisión a favor del arrendador.

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

Si expresamente se hubiere pactado que la obligación de hacer las mejoras necesarias fuera a cargo del arrendatario es obvio que tuvo conocimiento previo de los defectos y así se obligó.

Artículo 2423 "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas ..."

También recurriendo a la interpretación a contrario, si la obligación hubiera sido asumida por el arrendatario, éste quedará obligado a su cumplimiento.

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

La prueba de referencia será que asumió la obligación de ejecutar por su cuenta las reparaciones necesarias para dejar en estado higiénico y habitable la finca, de donde se desprende que los daños están vinculados con un incumplimiento y éste necesariamente es un hecho futuro, incierto y contingente que en un momento dado pueden pactarse o no ejercitarse las acciones judiciales correspondientes. Los perjuicios resultarán también por la falta de cumplimiento de una obligación, lo que constituye un hecho incierto y futuro, en el caso, aún no se realiza el supuesto.

De conformidad con la Teoría General de las Obligaciones, la responsabilidad del arrendador se resumirá a la restitución del precio y gastos del contrato, en caso de que conociera los vicios ocultos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2418 del Código Civil y tratándose de defectos que resalten a simple vista, o aunque no lo estén por razón de la ocupación u oficio del arrendatario que debiera conocerlos, el arrendador no será responsable de los daños y perjuicios (Artículo 2143).

Para finalizar con esta observación, el plazo de prescripción de la obligación es de seis meses contados a partir de la fecha de entrega de la cosa arrendada. (Artículo 2149).

Artículo 2448 C

"LA DURACION MINIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION, SERA DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, QUE SERA PRORROGABLE, A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, HASTA POR DOS AÑOS MAS, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS".

Ante la situación aquí planteada, resulta absurdo el respetado y antiguo axioma de que "La voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos". Axioma que ha repercutido en los sistemas jurídicos que son base de la legislación privada y por excelencia de los Códigos Civiles. Tales proteccionismos, lejos de beneficiar, perjudican no sólo a las partes en dichos contratos, sino a la economía, puesto que la propiedad raíz queda congelada no siendo susceptible de darse en garantía del cumplimiento de ciertas obligaciones, o haciéndola aún más difícil de enajenar al encontrarse habitada. Es bien conocido el castigo al precio de compra, cuando el inmueble está dado en arrendamiento.

De acuerdo con el sistema jurídico actual, no se permiten arrendamientos por más de 10, 15 ó 20 años, según sea el destino: habitación, comercio o industria, porque se sustraería del tráfico comercial el bien así arrendado, se presumiría enajenado.

La limitante establecida en la duración del arrendamiento, repercutirá negativamente en el tráfico comercial del inmueble y en la recaudación de contribuciones que graven la transmisión de propiedad del inmueble. El mercado de inmueble, su valuación y cotización de precios, caerá o decrecerá, afectando directamente el catastro de la propiedad raíz y consiguientemente disminuirán los ingresos del Estado por conceptos como: Impuesto Predial, Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, Impuesto Sobre la Renta, Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, etc.

A pesar de que como se ha visto, la voluntad de las partes ya no sea la suprema ley de los contratos, no por ello podemos desconocer que el término o la condición no son siempre permitidos en materia de obligaciones, las que se entienden contraídas en forma pura y simple, salvo pacto en contrario o cuando la naturaleza o modalidad del acto las contemplan, de tal suerte que hay actos que no sólo los prohíben, sino que de existir serían verdaderas aberraciones jurídicas, como ejemplo, sujetar el matrimonio a un término o modalidad alguna.

Al ser el término forzoso, también el pago de la renta debería ser forzoso por un año aún cuando se ocupe la localidad arrendada sólo parte de ese año, quedando al arbitrio del arrendador demandar la falta de pago de los meses en que no se ocupó el inmueble.

Esta disposición rompe con el sistema tradicional del contrato de arrendamiento. Anteriormente podía clasificarse en voluntario y a término forzoso. Surge ahora una posible clasificación:

- a) Contratos de fincas urbanas.
- b) Contratos de fincas urbanas destinadas a comercio.

- c) Contratos de fincas urbanas destinadas a la industria.
- d) Contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- e) Contrato de duración determinada o forzosa.
- f) Contrato de duración indeterminada o voluntario.

Habr a pu es que cambiar nuestra mentalidad para incluir estas reformas innovadoras, proteccionistas, de derecho social, en nuestro esquema doctrinario jurídico, ya que con ella se rompe con lo tradicionalmente aceptado.

En cuanto a la pr oroga establecida en la segunda parte de este artículo, cabe señalar que ser a más claro si dijera "a solicitud" y no "a voluntad", ya que el cumplimiento de las obligaciones no puede dejarse al arbitrio de una sola de las partes, en caso contrario, estaríamos frente a un contrato de los llamados de adhesión, en que sólo una parte interviene en su formulación, sobre todo tomando en cuenta que la parte que decidir a ser a aquélla que no es propietaria del inmueble, resulta ilógico disponer que cuando el propietario de un inmueble desee darlo en arrendamiento, deberá sujetaarse a la voluntad del que vaya a ser su inquilino. Esto es parte de la actividad reguladora del Estado.

Suponiendo, sin conceder, que el abuso o abusos de los propietarios, arrendadores, capitalistas, empresarios o como se les quiera denominar, haya dado origen a esta parte final del artículo 2448 C, cabría preguntarse cómo se va a regular la conducta viciada de los arrendatarios en materia del pago de las rentas y el mal habido recurso de la consignación judicial, extemporánea y abusiva de las rentas debidas?. Es extraño que el legislador no haya

contemplado esta situación también real y haya dispuesto de manera terminante que para poder optar por la prórroga, el arrendatario deba mostrar sus recibos o bien porqué no reglamentar a fondo las consignaciones judiciales en materia de rentas como medio de pago?. Se dejó abierta la posibilidad de que se siga deteriorando la operatividad de este tipo de contratos, más aún, ya con la creación de la Oficina Central de Consignaciones, el sistema resulta igualmente lento y por demás desastroso para el arrendador, quien para poder recuperar las rentas que se pagan o consignan a su favor tiene que perder dos o más días, ya que debe acudir a la Oficina mencionada y hacer interminables filas, para que al final le digan o que ya no hay servicio o que su expediente está perdido o traspapelado, que no le han depositado la renta correspondiente al mes de que se trate y cuando por fin le entregan el Billeto de Depósito consignado ya es demasiado tarde para acudir a la oficina bancaria a cambiarlo, ya que sólo hasta las 11:00 A.M., se concede este servicio, por lo que deberá perder un día más.

Como excepción a la facultad de pedir prórroga, se establece elhecho de que el propietario quisiera habitar la -- finca, conforme lo dispone el artículo 2485, tan controvertido en la práctica judicial, pero dado el agregado sobre el orden público e irrenunciabilidad de estas normas, se hace nugatoria tal disposición y convierte el arrendamiento de casas habitación en un contrato por tres años o más, debiendo ser de uno sólo o bien del término que de común acuerdo fijen las partes.

Llegado el caso de que el propietario quiera habitar la finca, cabe la interrogante de si podrá oponerse a la prórroga o si para él no surte efectos esta facultad, tomando en cuenta el espíritu proteccionista de las reformas,

olvidando éstas que el arrendador también forma parte de la sociedad y está incluido en el orden público defendido por ellas y por consiguiente, también debe atañerle el interés social.

La naturaleza de la tácita reconducción es que consiste en un verdadero contrato, en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito, no se puede ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el silencio no produce efectos de derecho, ya que no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica consistente en que se renueva el contrato por un año, sino que se trata de un arrendamiento de consentimiento tácito en que el arrendatario continúa en el uso y disfrute de la cosa en forma pacífica y sin oposición del dueño, existiendo una manifestación tácita de la voluntad de las partes de que subsista el contrato.

El artículo 2487 del Código Civil al contemplar la tácita reconducción, establece que tratándose de fincas urbanas, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, o sea se convertirá en voluntario, regulándose entonces por las disposiciones de los artículos 2478 y 2479. No concibe precisamente la idea de una tácita reconducción, ya que determina únicamente la normatividad de que el arrendamiento continúe por tiempo indefinido sujetándose a las reglas de contrato de duración voluntaria previstas en los ya mencionados artículos 2478 y 2479.

Transcurridos los dos años de prórroga, si continuare el arrendatario en el uso y goce del predio arrendado, el contrato de uso temporal continuará por tiempo indeterminado, cualquier parte podrá solicitarlo a la otra, mediante un simple aviso dado con anticipación de dos meses o el

plazo que se hubiere establecido en el contrato originalmente celebrado, aplicándose en lo conducente, lo dispuesto por los artículos 2486 y 2487, en relación con los artículos 2478 y 2479, todos del Código Civil en vigor.

Respecto a la petición de la prórroga mencionada, citamos algunas Tesis de Jurisprudencia aplicables y otras más que dictadas por los Tribunales Colegiados, están sentando precedente:

"ARRENDAMIENTO. NO ES PRORROGABLE CUANDO EL PROPIETARIO QUIERE HABITAR LA FINCA. (Decreto de Emergencia del 24 de Septiembre de 1943). Aunque este Decreto suspende la vigencia de varios artículos del Código Civil del Distrito Federal que rige los modos de terminar el arrendamiento, no incluye la del artículo 1485, que concede al dueño la facultad de pedir la desocupación de su casa arrendada para rehabilitarla, como excepción a la prórroga que el mismo precepto establece en beneficio del inquilino". (Tomo XLIV, Blanco Bello Beatriz. Semanario Judicial de la Federación. Apéndice a la Compilación, página - 1048).

Tesis 130. Tesis relacionadas: Tesis aclaratoria a la número 130. "ARRENDAMIENTO, PRORROGA AL CONTRATO DE". (Decreto Presidencial del 11 de Noviembre de 1943). (Tomo LXXXVIII página 1557).

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse".

(Semanario Judicial de la Federación. Apéndice de la Compilación. Página 292, Tesis 129. Tesis relacionadas: Tomo - LXVII, Ramírez Palemón, página 3757. Tomo LXXVII. Castiello Rafael, página 94, Tomo LXXX Espinoza Chávez Alfonso, página - 1101. Tomo LXXXI, Vega Josefina, página 4072).

"ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO PROCEDE HACERSE VALER EN VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA. No es válido sostener que la prórroga de los contratos de arrendamiento se hizo valer en las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas para hacer saber al arrendador la voluntad de prorrogar el vínculo arrendaticio, pues en dichas Diligencias no se puede formular cuestión litigiosa alguna. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Referencia: Amparo Directo 387/88. Cristina Bárbara Batorska. 14 de Marzo de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secetrario Adalid Ambriz Landa.

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION. OPORTUNIDAD PARA HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE. (Reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 7 - de Febrero de 1985). La prórroga a que tiene derecho el inquilino, llenados los requisitos de ley, debe hacerse valer en el juicio ordinario, ejercitando la acción correspondiente o al contestar la demanda en vía de reconvencción, sin que tenga relevancia alguna que dicha prórroga se reclame en Diligencias - de jurisdicción voluntaria estando aún vigentes los contratos de arrendamiento exhibidos en el juicio. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Referencia: Amparo Directo 387/88. Cristina Bárbara Batorska. 14 de Marzo de - 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario Adalid Ambriz Landa.

"ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO LA CONSTITUYE EL HECHO DE QUE EL INQUILINO CONTINUE OCUPANDO LA LOCALIDAD ARRENDADA, DESPUES DE TERMINADO AQUEL. Para que proceda - la prórroga de un contrato de arrendamiento a que alude dicho precepto, tendrá que solicitarse por el arrendatario en forma expresa, antes de que fenezca el contrato, pues no se da por - la simple ocupación del inmueble arrendado y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles habitacionales para inmuebles no habitacionales, puesto -

que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Referencia: Amparo Directo 3417/87 Juan Avila Rivero. 14 de Abril de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente José Rojas Aja. Secretario Francisco Sánchez Planells. Precedente: Amparo Directo 947/87. Aurelia Santillán de Velez. 8 de Mayo de 1987. Unanimidad de Votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario Francisco Sánchez Planells.

"ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. Si el inquilino al contestar la demanda reclama la prórroga del contrato de arrendamiento, tal reclamación es irrelevante porque dicha prórroga deberá solicitarse mediante acción autónoma reconvenzional y no limitarse a pedirla a través de una excepción." Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Referencia: Amparo Directo 198/88. Roberto Martínez Gálvez. 30 de Junio de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: José Galván Rojas.

"ARRENDAMIENTO. APLICABILIDAD DE LA JURISPRUDENCIA - 65, CUARTA PARTE, DE LA COMPILACION DE 1917-1985, A LA ACCION DE PRORROGA DEL CONTRATO DE. No cabe aceptar que la Jurisprudencia número 65, que bajo el rubro de "Arrendamiento, prórroga del contrato de", que se localiza en la página 165 de la cuarta parte del último apéndice al Semanario Judicial de la Federación, haya dejado de tener actualidad con motivo de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento para fincas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha siete de Febrero de Mil Novecientos Ochenta y Cinco, sólo cabría estimar lo contrario, si el razonamiento contenido en dicha Jurisprudencia se basara estrictamente en la interpretación de un precepto cuya vigencia hubiera concluido con motivo de las citadas reformas a la ley, pues en esta hipótesis, al haber desparecido el sustento legal, la conclusión jurisprudencial carecería de apoyo, pero en el presente caso tal supuesto no se da porque el fundamento de la jurisprudencia es de orden lógi-

co, como lo es la aseveración de que "lo que no existe no puede prorrogarse". En esta virtud, atenta la naturaleza lógica - del sustento de la Jurisprudencia mencionada, es claro que aún con las reformas a dicho Código en materia de arrendamiento para fincas destinadas a la habitación, la base del criterio del máximo Tribunal de la Nación, se encuentra incólume y por tanto, ninguna razón existe para dejarlo de aplicar. Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Referencia: Amparo Directo 1534/88. Héctor Romo Ruiz. 26 de Mayo de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria Marcela Hernández Ruiz. Sostiene el mismo criterio. Amparo Directo 329/88. Humberto Pérez Camacho. 4 de Agosto de 1988 Unanimidad de Votos. Ponente Carlos Villegas Vázquez. Secretaria Patricia Mújica López.

Artículo 2448 D

"PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, LA RENTA DEBERA ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL. LA RENTA SOLO PODRA SER INCREMENTADA ANUALMENTE; EN EL CASO, EL AUMENTO NO PODRA EXCEDER DEL 85 POR CIENTO DEL INCREMENTO -- PORCENTUAL FIJADO AL SALARIO MINIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL EN EL AÑO EN EL QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O PRORROGUE".

La regla especial aquí contenida, deroga el Principio general referido en el artículo 2399, aplicable exclusivamente para los contratos de arrendamiento que no sean de casa habitación, rompe asimismo, con el Principio de: "La voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

No existe un motivo lógico para que el legislador haya constreñido la voluntad del arrendador y del arrendatario a recibir y a realizar el pago únicamente

en moneda nacional, no había porque alterar el Principio General de las Obligaciones de que si acreedor y deudor convienen en un pago cierto, éste puede liberarse entregando a aquél cualquier otro bien si así fuere convenido, se olvidó el legislador de las figuras jurídicas de obligaciones alternativas; conjuntivas; de la reducción del pago, etc., desconociendo además situaciones como las de los conserjes, porteros, personal de mantenimiento, etc., situaciones que se presentan muy frecuentemente y en las que el arrendador paga parte del sueldo, con la habitación que les proporciona a sus empleados, pagando éstos a su vez, la renta con parte de su trabajo.

Probablemente este exagerado proteccionismo, se debió a que en ocasiones se celebraban contratos en los que el pago de la renta se pactaba en dólares o en alguna otra moneda extranjera. Hubiera sido más técnico, jurídicamente hablando, que se prohibiera tal pacto entre las partes contratantes.

Independientemente de que la solución que se tomó no fue la mejor, podemos decir que fue arbitraria, toda vez que no existe disposición legal que lo impida, porque podría establecerse el precio en dólares al tipo de cambio oficial que rija el día del pago.

Dicho precio o renta sería cierto, determinable y conforme al artículo octavo de la Ley Monetaria, nadie queda obligado a cumplir en territorio nacional una prestación contraída en moneda extranjera, si no es con el equivalente en pesos mexicanos al día de efectuar el pago. Esa técnica no es para pagar en otra moneda, se pacta así para determinar, es un medio de fijar la renta, misma que se pagaría en moneda nacional.

Artículo 8° de la Ley Monetaria: "La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, salvo en los casos que la ley expresamente determine otra cosa. Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República para ser cumplidos en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rijan en el lugar y fecha en que se haga el pago"(1)

Lo importante es pues, que la renta se pague en moneda nacional, independientemente que para su fijación o determinación se empleen técnicas como "determinadas veces el salario mínimo", "índice de precios", etc.

Según lo dispuesto por el segundo párrafo del numeral en cita, sólo se incrementarán en forma anual, independientemente de cómo esté fijada la renta, por lo que si está fijada en una cantidad determinada y aún cuando fuere en dólares, no se incrementará, al aumento podrá verificarse únicamente hasta que haya transcurrido un año de celebrado el contrato.

Abundando en el comentario de que el Estado está convertido en el Rector de las relaciones entre particulares, se protege el aumento indiscriminado en las rentas mediante un fórmula por demás confusa. El aumento permitido será el porcentual que sufra el salario mínimo, luego entonces, al incrementar cada seis meses el salario mínimo, en porcentajes determinados, el arrendador sólo podrá incrementar la renta en un 85% del incremento anual en que el contrato se renueve o prorrogue, una vez y no dos, conforme al aumento al salario mínimo.

(1) Primer párrafo del artículo octavo de la Ley Monetaria - de los Estados Unidos Mexicanos, publicada el 27 de Julio de 1931 y reformado el artículo por Decreto publicado el 6 de Marzo de 1935.

Esto resulta un extraño beneficio al arrendatario, ya que comparado con el avance de la inflación y el aumento del costo de la vida, resulta irrisorio el aumento de renta porque el gasto en el mantenimiento, en reparaciones o construcciones, aumentó de un 100% a un 500%, lo que obliga indirectamente al arrendador a no invertir en reparaciones de los inmuebles y sobre todo a no renovar contratos, sino a pedir la desocupación y contratar con otra persona, ya que al actual inquilino no le podrá aumentar la renta, será más conveniente pactar con otro, de inicio, una renta más actual. En los contratos conmutativos, además de que hay prestaciones recíprocas y determinadas, son equivalentes, teniendo así que si el valor del bien y el uso deben ser proporcionales con la renta, el incremento irrisorio autorizado, atenta contra lo justo del precio.

Existen también Tesis dictadas por los Tribunales Colegiados, al respecto:

"ARRENDAMIENTO, LA NULIDAD DE UN INCREMENTO AL PRECIO DEL, QUE CONTRAVENGA LO ESTIPULADO POR EL ARTICULO 2448 D DEL CODIGO CIVIL, DEBE SER DECLARADA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL No puede determinarse que el aumento de la renta de un predio urbano destinado a habitación pactado en el contrato original, sea contrario al artículo 2448 D del Código Civil, cuando no se ha hecho la declaración de nulidad correspondiente, dado -- que ésta en nuestras leyes no existe de pleno derecho, sino -- que tiene que ser decretada por la autoridad judicial. Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito, en Materia Civil. Referencia: Amparo Directo 458/88. Héctor Quintanilla Enciso. Marzo 17 de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente José Becerra Santiago. Secretario Miguel Velez Martínez.

"ARRENDAMIENTO, PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE. La certeza y determinación del precio en un contrato de arrendamiento a que se refieren los artículos 2398 y 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, significa que aquél debe ser real y determinado. Esto es, que en un momento dado pueda saberse con exactitud cuál es la cantidad que ha de pagarse, para evitar que con posterioridad a la celebración del contrato pueda ser fijado unilateralmente o que quede al arbitrio de una de las partes su fijación y que éste sea ficticio o simulado, porque tal circunstancia equivaldría a variar la naturaleza del contrato mencionado. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Referencia: Amparo Directo 3196/87. Grutec, S.A. de C.V. 15 de Febrero de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente Martín Antonio Ríos. Secretario Anastasio Martínez García.

Artículo 2448 E.

"LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS. EL ARRENDATARIO NO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA RENTA, SINO DESDE EL DIA EN QUE RECIBE EL INMUEBLE OBJETO - DEL CONTRATO".

Al analizar el artículo 2448, ya reformado y adicionado, mencionamos que el orden público e interés social de las reformas implantadas, las hacían irrenunciables y el agregado final del mencionado artículo que prohíbe la estipulación en contrario, se contradice con el contenido del artículo 2448 E.

Si las razones son proteccionistas de un interés particular (el del arrendatario aparentemente), que por condiciones sociales y económicas y las circunstancias

políticas del momento en que se dictaron las reformas hacían que el Estado cambiara radical y expresamente la función de Estado-Policia al Estado-Rector, debieron haber considerado también por protección, que la renta en ningún caso se pagaría sino transcurridos los plazos convenidos o los períodos contratados.

Estas consideraciones que llevaron al legislador a atribuirle a las reformas el carácter de orden público y que se ha venido hablando de elevarlas a garantía constitucional, dejan en este punto la puerta abierta para nuevos abusos y ambigüedad de interpretaciones.

Según el artículo 2448 E, sería lícito pactar el arrendamiento por día. Por el Principio de la Contradicción una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo. Las disposiciones de este capítulo son irrenunciables y no admiten pacto en contrario y al mismo tiempo sí lo admiten.

El artículo 2452, queda derogado implícitamente, porque la norma posterior contenida en el numeral en cita, contempla el mismo supuesto.

El artículo 2448 E, en su segundo párrafo, es idéntico en contenido al artículo 2426, por remisión, se pudo fijar que sería irrenunciable para este tipo de contratos.

Además, debemos recordar que en técnica jurídica y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2284 del Código Civil, existen tres tipos de entrega: Real, que consiste en la entrega material de la cosa; Jurídica, cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida; y Virtual, cuando se acepte que la cosa quede a disposición del futuro tenedor.

La inclusión en la parte final del segundo párrafo tiene su origen en que se acostumbra pagar la renta desde la fecha en que se concerta el contrato, aún cuando no se ponga a disposición del arrendatario el local o se le entregue.

La reforma señala una innovación refiriéndose a las habitaciones de interés social, ya que tratándose de ellas, será potestativo para el inquilino dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

De acuerdo con el artículo 2802 del Código Civil vigente que establece que: "El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del Juez del lugar donde ésta obligación deba cumplirse", resulta que el fiador puede ser cualquier persona con capacidad para obligarse, ésto es, cualquier persona mayor de dieciocho años, en plena facultad de su capacidad de goce y ejercicio, porque resulta obvio que el legislador al hablar de "fianza", se quiso referir a un fiador (persona física), ya que resulta inadmisibles que contrario al espíritu proteccionista que las guió, las reformas hayan querido gravar al inquilino con un contrato de fianza celebrado con una institución legalmente autorizada, lo que le causaría una erogación que el legislador no podía establecer a cargo de los arrendatarios.

Al otorgarle a los inquilinos de casas habitación de interés social, la facultad de decidir entre presentar un fiador o depositar un mes de renta, olvidó el legislador que derivadas del contrato de arrendamiento, no sólo surge

la obligación de pagar la renta, sino otras como son la conservación del inmueble en el estado en que se encontraba cuando se le entregó, o reparar los desperfectos que se causen de forma imputable al que las habita, obligaciones que también normalmente olvida el inquilino y por supuesto, un mes de renta, sobre todo con los aumentos autorizados por la ley, no será suficiente para cubrir dichos gastos.

Ahora bien, en la actualidad lo que sucede es que el arrendador, antes de hacer entrega del inmueble, por supuesto, previendo las situaciones expresadas, incrementará la renta y exigirá fiador y depósito. Hubiera sido mucho más preciso y efectivo el obligar al arrendador de una manera terminante e imperativa a no exigir garantías, fiadores y aceptar exclusivamente un mes de renta como depósito para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

En la mayoría de los casos, si es deseo del arrendatario usar el inmueble a partir de cierta fecha posterior a la de la celebración del contrato, pero quiere garantizarse la disponibilidad del bien, aún cuando no le haya sido entregado materialmente el inmueble, conforme a las reformas, no deberá pagar la renta sino hasta que este último acontecimiento se produzca.

Es cuestión del arrendatario si usa o no el inmueble pero por la disposición que tenga del mismo, tendrá que cubrir la renta al arrendador.

Respecto del tiempo durante el cual debe pagarse la renta, los Tribunales Colegiados han sentado Tesis al tenor siguiente:

ARRENDAMIENTO, PAGO DE RENTAS. DEBE HACERLO EL ARRENDATARIO EN TANTO NO DESOCUPE LA LOCALIDAD ARRENDADA. El hecho de que el inquilino condenado a desocupar un inmueble siga pagando las pensiones rentísticas, no le causa agravio alguno, - pues ésto constituye su obligación en tanto no desocupe la localidad arrendada. Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Referencia: Amparo Directo 25/88. Lourdes Amaro Rios. 18 - de Febrero de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente Arnoldo Nájera Virgen. Secretario Enrique Crispín Campos Ramírez.

Artículo 2448 F

"PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARA AL ARRENDADOR, EL CONTRATO DEBERA CONTENER, CUANDO MENOS, LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

- A) NOMBRES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.
- B) LA UBICACION DEL INMUEBLE.
- C) DESCRIPCION DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL -- CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO Y GOCE DEL MISMO, ASI COMO DEL ESTADO QUE GUARDA.
- D) EL MONTO DE LA RENTA.
- E) LA GARANTIA EN SU CASO.
- F) LA MENCION EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.
- G) EL TERMINO DEL CONTRATO.
- H) LAS OBLIGACIONES QUE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO - CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY".

De acuerdo con el costo de la vida y conforme a lo -

dispuesto en el artículo 2406, que establece que en los contratos en los que se pacte una renta superior a los \$100.00 M.N., deben celebrarse con la formalidad de ser escritos, podemos decir que el artículo que se comenta es repetitivo.

Así pues, siempre será formal el contrato de arrendamiento, dado el alto costo de la vida y dicha formalidad consistirá en que debe otorgarse por escrito.

Al decir el artículo 2448 F que la falta de contrato será imputable al arrendador, deja al aire la sanción directa que se pretende atribuir a dicha omisión. Siempre será formal el contrato, ya que de pactar una renta de menos de \$100.00 anuales se le quitaría el carácter de oneroso al acto, convirtiéndolo en una liberalidad o acto gratuito, cambiaría su naturaleza para convertirse esa módica renta en una carga y el acto podría ser un derecho real como el de habitación. (Artículo 1050 del Código Civil) o un contrato innominado con carga.

De acuerdo a la Teoría General de las Obligaciones, un contrato o cualquier acto jurídico pueden invalidarse por falta de forma (Artículo 1795, fracción IV del Código Civil), la sanción para los actos que adolecen de la forma prevista por la Ley, es la anulabilidad, teniendo ambas partes la acción de exigirla (Artículo 1833 del Código Civil) pueden valerse de ella para exigir que el acto contenga esa formalidad o bien por la confirmación o convalidación y el transcurso de tiempo, traerán como consecuencia que el acto produzca todos sus efectos legales. Como es de recordarse, la forma no le da existencia al acto, simplemente es una manera de probar la celebración del mismo y existirán procesalmente otras varias para demostrar las obligaciones contraídas y el tipo de contrato.

Ya se dijo anteriormente que todas las partes interesadas en el acto anulable, tienen la "actio pro forma" o la excepción de nulidad por falta de forma debida. Al mencionar que esta última es imputable al arrendador, cabe preguntarse si el legislador quiso negarle aquella acción o excepción, o bien, pretendió que el acto no fuera nulo por el Principio de conservación de los actos jurídicos, de vital consideración en materia de nulidades.

No había necesidad de incluir la obligación, pues es obvio que en un posible litigio, la falta de contrato afectaría al arrendador, aún cuando se sepa de antemano que no es la única prueba admisible, pero en ocasiones constituye la más contundente forma probatoria y con las medidas proteccionistas de las reformas, quizás no fuese necesario el documento material si se sobreentendería implícitamente, por ser normas de orden público e irrenunciables y bastaría con los recibos de renta, independientemente de ello, quedaría de más por lo siguiente:

- a) La duración es de un año forzoso para ambas partes.
- b) No puede pactarse en contrario lo dispuesto en el capítulo reformado.
- c) Se pagaría la renta por meses vencidos.
- d) En ocasiones ni fiador se requiere, y
- e) No termina el contrato por la llegada del plazo mínimo (un año), hay prórroga automática y los causahabientes del arrendatario pueden continuar con el uso y disfrute de la cosa arrendada si hu bieren habitado real y permanentemente con el ti tular.

La segunda parte del artículo 2448 F, establece

el contenido obligatorio del contrato, sin ninguna necesidad de hacerlo, sólo confirmando una técnica repetitiva. Se convierte en un contrato de Adhesión.

Si bien es cierto, el contrato no ha sido, ni será formulado por el arrendador para que el arrendatario se adhiera a él, lo cierto es que la inclusión obligatoria de las reformas y adiciones materia de este trabajo en el documento en que se haga constar un arrendamiento, provienen de la voluntad soberana del Estado, en su función de Estado-Promotor y Proteccionista que se subroga en la voluntad de la "parte débil" (arrendatario) impidiendo se vean alterados sus derechos o menoscabados por la supuesta supremacía del arrendador y aún cuando no se incluyeran expresamente, se tendrían por puestas y lo más importante, por pactadas y convenidas.

No puede pensarse entonces, que pueda ser un contrato de adhesión?. Tratándose de monopolios como es el caso del servicio de energía eléctrica, el servicio telefónico y servicios públicos en general, al usuario se le impone determinado clusulado sin que pueda modificarlo de manera alguna. En cuanto al arrendamiento, aunque existen más inquilinos que arrendadores, aunque éstos constituyan una minoría frente al gran número de personas que no poseen una casa propia, no podemos decir que la propiedad de bienes inmuebles destinados al arrendamiento para casa-habitación constituya un monopolio en el estricto sentido de la palabra, a pesar de ello y debido a que la masa inquilinaria es muy grande, el Estado se ha visto orillado a intervenir directa e indirectamente en la promoción de vivienda, de créditos blandos o de interés social para la construcción o adquisición de casas habitación, como ha sucedido con planes de regeneración urbana y han llegado, incluso, al absurdo extremo de la expropiación, para dar acceso a las

câses mayoritarias al derecho constitucional de la vivienda digna.

Por lo anterior, se puede concluir que el arrendamiento de casas habitación es un tipo de los contratos de adhesión proveniente de la voluntad estatal que se subroga en la del arrendatario para protegerlo y crea además organismos tendientes a este fin y el arrendador no puede sino aceptar el clausulado impuesto.

No es extraño entonces, que al no entrar en el fondo del problema, que es la mala situación económica que viven las clases obreras, que son las que más frecuentemente son arrendatarias, y atacar las meras consecuencias de esa situación, se agrave la posición del inquilino, ya que el arrendador al tener que respetar un contrato que no fue redactado por él y ni siquiera por su inquilino, desee que le devuelvan la vivienda para poder arrendarla de inicio, a un precio más acorde con la realidad económica.

Artículo 2448 G

EL ARRENDADOR DEBERA REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. UNA VEZ CUMPLIDO ESTE REQUISITO, ENTREGARA AL ARRENDATARIO UNA COPIA REGISTRADA DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO TENDRA ACCION PARA DEMANDAR EL REGISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA DEL CONTRATO. IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRA DERECHO PARA REGISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL".

La obligación impuesta en este numeral es de tipo ad administrativa-fiscal, ya que está expresamente contemplada en el artículo 18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y en el artículo Segundo Transitorio de la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal vigente en el año de 1985, leyes que sí son de orden público, cuyas normas son irrenunciables.

La obligación de manifestar los contratos de arrendamiento ante la autoridad competente, Tesorería del Departamento del Distrito Federal, Dirección del Impuesto Predial, etc., es propia de las leyes citadas, luego entonces, no tiene ni tiene nada que hacer tal norma en un ordenamiento civil privado por excelencia, que por cierto va perdiendo ese carácter cada día más, y que jerárquicamente es inferior a las administrativas citadas, que son leyes reglamentarias localmente del artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Civil, es una ley ordinaria.

Ante la ineficiencia por parte de la tesorería para vigilar o comprobar, como es su atribución, el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes, propietarios, arrendadores, se incrusta esta obligación en el Código Civil haciendo aún más clara la intervención del Estado en la vida y relaciones de los particulares y dotando de una naturaleza diametralmente opuesta a la teoría clásica privada y denotando, a falta de argumentos válidos en la exposición de motivos de las reformas, que se trata de cuestiones políticas las que movilizaron a tales cambios, llegando a ser un Derecho de Estado y no un Estado de Derecho.

Se debió imponer la obligación solidaria, fiscalmen-

mente el arrendatario, de manifestar el contrato ante las autoridades correspondientes y ante su inexistencia física, informar de tal omisión para evitarse sanciones. En la parte civilista del artículo en estudio ¿cómo tendrá acción para solicitar el registro del contrato, si el arrendador no le proporciona su ejemplar?. Se olvida el legislador de que en ocasiones, la ley escrita, no es la misma que se ejecuta.

Todo ésto nos hace suponer y constatar la ligereza con que se legisla, al aprobar leyes y reformas como las que nos ocupan, lo cual trae como consecuencia inmediata y necesaria, el doble trabajo de quienes las aplican, éstos es, de los Tribunales competentes, respecto de las controversias que se susciten ante tan confusos y absurdos ordenamientos legales.

Artículo 2448 H

"EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION NO TERMINA POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI DEL ARRENDATARIO, SINO SOLO POR LOS MOTIVOS ESTABLECIDOS EN LAS LEYES.

CON EXCLUSION DE CUALQUIER OTRA PERSONA, EL CONYUGE, EL O LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LINEA CONSANGUINEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO, SE SUBROGAN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ESTE, EN LOS MISMOS TERMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIEREN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO.

NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PARRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS, CESIONARIAS O POR OTRO TITULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACION PREVISTA POR ESTE ARTICULO".

El artículo 2408 del Código Civil, establece que la muerte de cualquiera de las partes, no rescinde el contrato, como si la muerte no fuera causa de terminación de actos, contratos u obligaciones.

La rescisión es la sanción a un acto, tendiente a la invalidación del mismo y de sus efectos por el hecho de que una de las partes incumpla a una o varias de las obligaciones por ella asumidas, perjudicando ese incumplimiento a la otra parte, lo que le permite pedir la anulación del acto y la destrucción retroactiva de los efectos jurídicos del mismo, previa la devolución recíproca de las contraprestaciones y el pago de los daños y perjuicios ocasionados.

La terminación es la cesación en la producción de los efectos jurídicos de un acto, normalmente se da por la llegada de un término o el cumplimiento de la condición establecida en algunos actos. La muerte, es causa de terminación, como acontece en el mandato.

Salva ese craso error el legislador, al decir que la muerte no es causa de terminación, en comparación con el artículo 2408 que dice "causa de rescisión". Sabemos que sólo cuando la ley así lo establece o determina y la naturaleza del acto celebrado así lo permite, se considera la muerte como un modo de terminar las obligaciones.

Ambiguamente concluye el primer párrafo, al citar que las leyes establecerán las causas o motivos por los cuales termina el contrato de arrendamiento, sin aclarar cuáles leyes, el Código Civil es el que regula este tipo de actos, por lo que no hay lugar a que otro ordenamiento disponga la manera de extinguir las obligaciones civiles a no ser como sanción directa cuando se comete un ilícito penal.

Entre tantas confusiones y comentarios, surge una interrogante más ¿acaso se está dejando la puerta abierta para legislar en el sentido que leyes administrativas o de cualquier otra naturaleza fijen los criterios para la terminación del contrato de arrendamiento?

La comparación con el artículo 2408 se hace en razón de que éste es de aplicación general y la adición del artículo 2448 H es limitativa para el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, constituyéndola en una norma especial.

La causa de que la muerte sea una forma de terminación de las obligaciones, radica en que los actos cuando son celebrados en razón de la persona (intuito personae), lo que interesa psicológicamente a la formación de la voluntad y por ende al consentimiento, es dicha persona, sea por conceptos subjetivos, como la confianza, la profesión, o simplemente la simpatía, causa trascendental que impide que a falta de tales situaciones meramente subjetivas en una persona, el acto no se perfeccione ni llegue a existir, como dije, por la falta de consentimiento. El arrendamiento como contrato, podemos clasificarlo como un acto intuito personae, aunque en la formación del mismo el propietario no solamente se ocupe de aspectos económicos, sino que además analiza la clase de contratante que se le presenta cuando pretende arrendar un inmueble de su propiedad, lo que no significa que esencialmente reúna los requisitos de un acto jurídico de ese tipo.

En el mandato, en las Sociedades Mercantiles de Personas, en la Prestación de Servicios Profesionales, la Donación y aún en el matrimonio (como acto jurídico o como contrato) la persona es lo que interesa, exclusivamente se celebrará el acto con aquélla en que se tenga confianza,

razón por la cual, a su muerte los efectos jurídicos cesarán, terminando el acto o contrato, extinguiéndose las obligaciones consecuentemente.

El legislador, al establecer claramente que la muerte no es causa de terminación del arrendamiento de casa habitación, quiso preveer un posible abuso y proteger tanto al arrendatario, como a sus herederos, para que ante este acontecimiento fatal, no se acumule una pena adicional a la que conlleva la falta de un ser querido.

En el segundo párrafo del artículo 2448 H, se habla de una subrogación que opera en favor de los familiares del arrendatario, concediéndoles el derecho de continuar usando la finca arrendada al fallecimiento de aquél y por el tiempo que restara a la duración original del contrato y la prórroga de dos años.

Consideramos que no se trata de una subrogación, ya que entendemos a ésta como una manera de modificar los actos jurídicos por la transmisión de obligaciones y es el derecho que la ley concede a otra persona distinta del titular de una obligación (deudor) para repetir en contra de éste, cuando ha cumplido por cuenta de él. Es el derecho que surge por ministerio de ley, cuando un tercero cumple por cuenta del deudor una obligación inicialmente contraída por éste, en favor del acreedor, derecho consistente en que podrá repetirse en contra del deudor lo que hubiere satisfecho por cuenta de éste, pudiendo asimismo, solicitar del acreedor, la entrega de los documentos en que conste la obligación. En este sentido lo dispone el artículo 2058 del Código Civil.

Si bien es cierto, podrán los co-habitantes del

arrendatario fallecido pagar o continuar pagando la renta, pero no por ésto, se subrogarían en el derecho de usar la cosa arrendada, porque si así operara, el fiador al pagar por cuenta del fiado, también tendría ese mismo derecho y no sucede así. El derecho que surge por la subrogación, es el de repetir en contra del obligado principal y recuperar lo que se hubiere pagado.

No puede catalogarse como subrogación, ya que el arrendatario fallecido no tendría personalidad jurídica para poder ser sujeto de la obligación de deber a sus cohabitantes el pago de la renta.

Podríamos decir que se trata de una estipulación a favor de un tercero, que es un acuerdo de voluntades que crea a cargo de alguna de las partes, una obligación a favor de un tercero extraño al contrato y así, los contratos arrendamiento celebrados con posterioridad a la implantación de las reformas en estudio, particularmente en lo relacionado con el segundo párrafo del artículo 244B, estarían sujetos a un término incierto, como lo es la muerte del arrendatario, y el derecho para el beneficiario, tercero, promisorio o sujetos que habitan conjuntamente con el titular del contrato, nace desde el momento de la celebración del acto mismo, por disposición de la ley, cuyas normas son conocidas por las partes y se ratifica su obligatoriedad al transcribir las en el documento material del contrato y de esa manera se pacta.

Así pues, al actualizarse la fatal condición de la muerte del arrendatario, las personas que enunciativamente señala el numeral en comento, tendrán el derecho y la acción de exigir al arrendador que les permita continuar con el uso y goce de la cosa arrendada, aunque tendrán que comprobar para ello que cumplen con los requisitos

estipulados, es decir, que tienen la categoría de cónyuge, concubina, hijos, etc. y que además, han habitado el inmueble. Esta situación resulta nugatoria de derechos para el arrendador, ya que en los contratos no se estipulan los nombres y nexos familiares de las personas que van a habitar la localidad arrendada conjuntamente con el arrendatario, situación que en la práctica procesal ha acarreado dilaciones, confusiones y en una palabra "chicanas" que lejos de proteger al inquilino han ido creando en el arrendador la necesidad de establecer métodos de defensa que se convierten en la exigencia de mayores requisitos para arrendar un bien inmueble logrando con ésto que la disponibilidad de casa para otorgar en arrendamiento, disminuya.

Por otra parte, hablando de cesión de crédito y deuda correlativa y tomando en cuenta que el arrendatario tiene a su favor el derecho personal o de crédito (derecho que no es personalísimo, ni tiene la calidad de tal) de usar el bien arrendado y puede transmitirlo a sus co-habitantes por ministerio de ley sin contar con el consentimiento del arrendador (deudor del uso) y como indica el artículo 2030 del Código Civil, a contrario sensu, no sólo no está prohibida la cesión, sino que es obligatoria, se pactó expresamente, o bien, se tiene por puesta, ya que no admite pacto en contrario, por ser una norma de "interés público" e "irrenunciable". Para ampliación, el segundo párrafo del artículo citado, dice textualmente:

Artículo 2030: "El deudor no puede alegar contra el tercero que el derecho no podía cederse porque así se había convenido, cuando ese convenio no conste en el título constitutivo del derecho".

La cesión deberá observar las disposiciones del

acto jurídico que le dio origen (artículo 2031 del Código Civil). En el caso del arrendamiento, y como norma especial, limitativamente se transmitirá el uso a los co-habitantes, (personas enumeradas en el artículo 2448 H), en lugar de a cualquier tercero.

Además se cede también una deuda, la obligación de pagar la renta, requisito sine qua non para que los co-habitantes del inquilino continúen con el uso, y la relación jurídica de pago en la renta-uso, se garantice y la obligación de tracto sucesio, implícita en este tipo de contratos, continúe perfeccionándose.

De acuerdo con lo que prescribe el artículo 2051 del Código Civil, en relación con la cesión de deuda, al afirmar "para que haya substitución de deudgo, es necesario que el acreedor consienta expresa o tácitamente", y en relación con los actuales contratos de arrendamiento, tal supuesto se actualiza perfectamente, ya que desde la celebración del contrato, las partes conocen expresamente tal facultad de ceder la deuda consistente en el pago de la renta, a los co-habitantes. El desconocimiento por alguna de las partes, no impedirá que opere la cesión de deuda y crédito correlativo, puesto que se deberá incluir expresamente el numeral en comento, al redactar el documento material y si no se hiciera así, se tendría por puesta tal obligación.

Reza el Principio de la Relatividad de los Actos Jurídicos, que los actos sólo surten efectos entre las partes que los realizan y se prescribe en el artículo 1801 del Código Civil que nadie puede obligar a otro, sin estar autorizado para ello por la ley y podría pensarse que tales enunciados se ven transgredidos por lo dispuesto en el artículo 2448 H, pero no es así, ya que la ley lo dispone y confiere a los causahabientes el derecho de continuar

usando el bien arrendado a la muerte del arrendatario, por el término faltante para la expiración del plazo y su prórroga, no queriendo significar que se les obligue por otra persona o les pare perjuicio el acto celebrado por su sucesor, ya que como se dijo, la ley lo autoriza.

De acuerdo con el sistema de arrendamiento, no es aplicable el derecho de seguir usando la finca a los subarrendatarios o cesionarios, a la muerte del arrendatario.

Artículo 2448 I

"PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, EL ARRENDATARIO, SI ESTA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA, TENDRA DERECHO A QUE EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASIMISMO, TENDRA EL DERECHO DEL TANTO, EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA".

El artículo 2447 del Código Civil había previsto ya esta situación, disponiendo lo conducente para el caso de la preferencia en un nuevo arrendamiento, se cambia con las reformas el lapso que debe transcurrir para que se adquiriera ese derecho, ahora en lugar de los cinco años que preceptuaba el artículo mencionado, deberán ser sólo tres, el año forzoso del contrato y los dos de prórroga. También se suprime la condición de que el arrendatario hubiere realizado mejoras de importancia. Se deja subsistente la obligación de que el arrendatario debe encontrarse al corriente en el pago de la renta, obligación que es lo mínimo que puede realizar el inquilino, ya que las reformas proteccionistas le restan casi todas sus obligaciones.

La aplicabilidad del mencionado artículo 2447

es de carácter general, está ubicada en el capítulo "De los derechos y obligaciones de los Arrendatarios", capítulo que abarca todas las clases de arrendamientos, industrial, mercantil o de comercios y también de las fincas destinadas a casa habitación. Por lo tanto, resulta igual que casi todas las demás reformas, repetitiva y no sólo eso, confusa, ya que este artículo, a pesar de no ser derogado expresamente, tiene una vigencia nula e inaplicable.

Remitiéndonos al artículo 2303, que establece el Derecho de Preferencia por el Tanto y que además lo contempla como posibilidad y no como obligación, y considerando lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305, todos del Código Civil, observamos que el derecho mencionado, tratándose de inmueble tiene que ejercitarse dentro de los diez días siguientes al en que se hubiere hecho sabedor de la oferta, mediante una notificación fehaciente que contenga lo que ofrezcan por la cosa. La sanción por la omisión del aviso, es la de responder por los daños y perjuicios, subsistiendo la venta realizada.

De lo anterior, se desprende que el Derecho de Preferencia por el Tanto, es de naturaleza personal o de crédito. Aplicando este razonamiento para el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación, tenemos que el arrendatario goza de un Derecho de Preferencia por el Tanto para el caso de un nuevo arrendamiento y si le fuere violado, el contrato así celebrado sería válido y el arrendador responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

En caso de que no se tratara de un arrendamiento, sino de una venta, la situación sería distinta, ya que el derecho del arrendatario es Del Tanto y está regulado expresa-

mente por el artículo 2448 J, al que nos referiremos más adelante.

Se presentan varias dificultades que surgen en torno a esta facultad, ya que el Derecho del Tanto es uno, y el de Preferencia por el Tanto es otro, ocasionando abusos por parte del arrendatario que pretende que se aplique indistintamente uno y otro y el artículo 2448 J, sólo se refiere a los casos de ventas.

Habrá pues, que establecer una diferenciación entre el Derecho del Tanto y el Derecho de Preferencia por el Tanto.

El Derecho del Tanto, es un derecho de preferencia que proviene de un derecho real y "consiste en la preferencia de los demás codueños para adquirir la parte alicuota del que trata de vender la suya" (1). Se presenta entre los copropietarios respecto de sus partes alicuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios, en el usufructo a favor del usufructuario, respecto del bien usufructuado. Cabe decir que este derecho sólo se da cuando el copropietario, coheredero, etc., pretende enajenar a extraños y no a otro u otros copropietarios, coherederos, etc. En este supuesto, el copropietario, coheredero etc., debe notificar a los otros, de una manera fehaciente, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del Derecho del Tanto; si los copropietarios, coherederos,

(1) LUIS ARAUJO VALDIVIA, DERECHO DE LAS COSAS Y DERECHO DE LAS SUCESIONES. 2da. Edición José M. Cajica, Jr. S.A., México - 1971, p.p. 334.

hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumar la venta a su favor, conforme a las bases del Tanto. Si la venta se hace omitiendo la notificación prescrita, la misma será nula.

Volviendo al contrato de arrendamiento y de acuerdo con lo que preceptúan los artículos 2304 y 2305 del Código Civil ya mencionados, tenemos que el arrendatario está en posibilidad de ejercer su derecho de preferencia dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después de que el arrendador le hubiere hecho saber sobre la oferta que tenga por ella, bajo la pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere, si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercitar ese derecho, bajo la misma pena. En ambos casos, está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efectos el pacto de preferencia.

El arrendador deberá hacer saber al arrendatario, de una manera fehaciente, lo que ofrezcan por la casa y, si ésta se vendiere sin aviso, la venta será válida, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados.

Esto es, hay una gran diferencia en la pena en que incurren los que violan el Derecho del Tanto y los que transgreden el Derecho de Preferencia por el Tanto, ya que en el primer caso, la pena es una nulidad, mientras que en el segundo, es el pago de daños y perjuicios.

Ahora bien, los artículos 2448 I y 2448 J, hablan de un derecho de preferencia respecto de un nuevo arrendamiento en el que no se requiere que el contrato haya durado más de cinco años, ni que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y por otra parte, aparece de nuevo, el "Derecho del Tanto", como si no hubiera

sido grave el error ya mencionado en que incurrió el legislador al redactar el artículo 2447 ya citado.

No obstante, de la lectura de los artículos 2448 I y 2448 J, se desprende que el legislador no incurrió en el mismo error que en el artículo 2447 al llamarlo "Derecho del Tanto", al Derecho de Preferencia por el Tanto, sino en uno mucho más grave, otorgar Derecho del Tanto al arrendatario que como se sabe, no tiene un derecho más que personal con el arrendador y no un derecho real sobre el inmueble arrendado.

Por último y en relación con el derecho atribuido al arrendatario y que hemos venido comentando, cabe decir que éste será extensivo para los causahabientes del inquilino, en el caso de que hubiere fallecido, atento a lo dispuesto por el artículo 2448 H del Código Civil.

Al respecto, se ha dictado Sentencia que sienta precedente, en los Tribunales Colegiados de Circuito, en materia Civil.

"ARRENDAMIENTO. DERECHO DEL TANTO DEL INQUILINO. DEBE JUSTIFICAR EL PAGO DEL PRECIO. El ejercicio del Derecho del Tanto establecido en el artículo 2448 J del Código Civil, de ninguna manera excluye a quien lo ejercita de la obligación -- que tiene de justificar debidamente que pagará el precio señalado y dentro del plazo legal, de acuerdo con el artículo 2306 del propio Código Civil. Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil. Referencia: Amparo Directo DC162/88. Teresa de Jesús Guzmán. 15 de Febrero de 1980. Unanimidad de Votos. Ponente Ignacio M. Cal y Mayor. Secretario Adalid Ambriz Landa.

Artículo 2448 J

"EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO SE SUJETARA A LAS SIGUIENTES REGLAS:

A) EN TODOS LOS CASOS, EL PROPIETARIO DEBERA-- DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL PRECIO, TERMINOS, CONDICIONES Y MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

B) EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRAN DE 15 DIAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

C) EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUALQUIERA DE LOS TERMINOS DE LA OFERTA INICIAL, ESTARA OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL -- ARRENDATARIO, QUIEN A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPON-- DRA DE UN NUEVO PLAZO DE 15 DIAS PARA LOS EFECTOS -- DEL PARRAFO ANTERIOR. SI EL CAMBIO SE REFIERE AL -- PRECIO, EL ARRENDADOR SOLO ESTARA OBLIGADO A DAR ESTE NUEVO AVISO CUANDO EL INCREMENTO O DECREMEN-- TO DEL MISMO, SEA DE MAS DE UN DIEZ POR CIENTO.

D) TRATANDOSE DE BIENES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARAN LAS LEYES DE LA MATERIA.

E) LOS NOTARIOS DEBERAN CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE ARTICULO PREVIAMENTE A LA AUTORIZACION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

F) LA COMPRAVENTA Y SU ESCRITURACION REALIZADA EN CONTRAVENCION DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO, SERAN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRI-- RAN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCION DE NULIDAD A QUE

SE REFIERE ESTA FRACCION PRESCRIBE A LOS SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LA REALIZACION DEL CONTRATO.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DE EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES B) Y C) DE ESTE ARTICULO, PRECLUIRA SU DERECHO".

Se impone la obligación al arrendador de notificar - al arrendatario su deseo de vender, haciendo aclaración expresa de que dicha notificación deberá hacerse en forma indubitable, es decir que no deje lugar a dudas y cualquier medio privado de notificación, si lo hará, por lo que se pudo haber previsto una forma fehaciente que haga prueba plena en juicio, como sería una actuación judicial o notarial. Tal vez no se quiso gravar con más gastos al arrendador, pero se pudo contemplar la posibilidad de una carta reforzada con la presencia de dos testigos o el uso del correo certificado, etc.

Surge otra interrogante que no responden las reformas en estudio ¿ qué pasará si el derecho de propiedad se transmite por otro medio que no sea la compraventa, por ejemplo, la donación, la dación en pago, aportación en pago a una sociedad por las acciones suscritas por el dueño del inmueble, etc.? Cualquiera figura jurídica de las descritas, en estricto derecho, anularía el Derecho del tanto concedido en favor del arrendatario, quien no podría solicitar o exigir le sea respetado, por no encontrarse en igualdad de condiciones frente a las personas que intervengan en cualquiera de los actos jurídicos mencionados, pero dado el exagerado proteccionismo que privó en la implantación de estas reformas y el intervencionismo que el Estado ha demostrado a favor de los inquilinos, hemos visto que la realidad ha sido la tramitación de engorrosos y complicados

litigios que han resultado por demás largos y costosos para el arrendador, quien además, vé disminuidas sus posibilidades de comercializar su finca.

Ahora bien, al inquilino se le conceden 15 días para que, también en forma indubitante, responda al arrendador si es o no su deseo adquirir la finca arrendada, aceptando desde luego, los términos y condiciones que al efecto haya precisado el arrendador, lo que ocurre en la práctica es que el inquilino invariablemente, contesta en forma afirmativa impidiendo con ello que el arrendador pueda vender a otra persona y ya que anuló la posibilidad de la compraventa, aduciendo pretextos absurdos, deshace la operación que había aceptado y como cada vez que el vendedor encuentre posible comprador, deberá dar aviso al inquilino, éste tendrá siempre la posibilidad de impedir la venta, ya que para ello, obviamente, las reformas no señalaron pena alguna, lo que permite que el arrendador, al final acepte las condiciones del arrendatario.

Esto también repercute indirectamente en el mercado inmobiliario, congelando las ventas de inmuebles ocupados o rentados, disminuirá la demanda o se vivirá una economía ficticia en lo relativo a su valuación.

En lo relativo a los condominios y analizando brevemente la Ley de la materia, observamos que su artículo noveno establece que la constitución del régimen de propiedad en condominio y la regeneración urbana en el Distrito Federal, son causa de utilidad pública. Será causa de terminación de los contratos de arrendamiento el cambio de tal régimen?, en cuyo caso el arrendatario de casas, departamentos o locales de predios objeto de la regeneración urbana, tendrán derecho para convertirse en condóminos o mantener su carácter de arrendatarios en caso de nuevos contratos. También

el artículo 18 en su segundo párrafo, establece que el Derecho del Tanto para el inquilino que durante más de un año y estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, haya ocupado el condominio. Para el caso de que hubiere sido construido por Instituciones Públicas u Oficiales, éstas en segundo lugar gozarán de dicho Derecho del Tanto. El propietario deberá notificar tanto al inquilino como a la Institución Oficial de su deseo de enajenar el bien, para que en el término de diez días, ejerciten su derecho. La omisión de este aviso da origen a que el inquilino o Institución hagan uso del Derecho del Retracto y en los 15 días siguientes a que tuvieron conocimiento ~~de~~ la enajenación, paguen el precio de la compraventa para convertirse en dueños.

En la fracción E) se incluye a los Notarios, los hacen partícipes o partes y los cargan con más obligaciones de las que ya tienen. es patente el hecho de que son agentes del Gobierno, como sucede en el caso de la retención de impuestos, que tienen que realizar por cuenta de los otorgantes de determinados actos, ahora también serán vigías, inspectores o agentes del Departamento del Distrito Federal y del Poder Judicial, en el cumplimiento de las obligaciones de los particulares y de las mismas autoridades.

Estas disposiciones confunden y dificultan aún más la labor de los Notarios, ya que establecen su obligación pero no especifican o aclaran la manera de llevarla a cabo. Podría establecerse que una simple carta dirigida al inquilino con firma de recibido y otra en la que contestara negativamente o con la afirmación del propietario de que no recibió respuesta bastaría para que el Notario se cerciorara del cumplimiento del artículo en comento, pero como eso no es posible, resultaría conveniente que el Notario mandara

notificar al o los inquilinos para que ocurran ante su presencia a ratificar su negativa de deseo de adquirir la finca arrendada, para que con la fé pública de que está investido, pueda autorizar la Escritura de compraventa respectiva.

Además de la poca claridad de los incisos E) y F) del artículo que se comenta, cabe señalar que como otras muchas, estas disposiciones están mal ubicadas en el Código Civil, puesto que incumbe exclusivamente a los Notarios constatar el cumplimiento de las obligaciones comentadas, por ende, en la Ley aplicable a dichos profesionales, debería estar incluida, conjuntamente con la sanción que proceda por su desacato.

La falta de observancia de las partes (comprador y vendedor) y del Notario de la obligación de respetar el Derecho del Tanto, traerán como consecuencia y sanción la "Nulidad de Pleno Derecho", tanto de la Escritura como del acto o contrato de compraventa.

El Código Civil en sus artículos del 2224 al 2242, contempla la Inexistencia, la Nulidad Absoluta y la Nulidad Relativa, por tanto, en este artículo se crea una nueva especie: La Nulidad de Pleno Derecho, la que tiene las siguientes características:

a) Sólomente es aplicable a la compraventa de inmuebles arrendados para casa habitación.

b) Es una sanción cuya causa le deviene de un contrato de arrendamiento de casa destinada a habitación.

c) La causa directa de la sanción, la constituye la falta de notificación al arrendatario, de la posible venta del inmueble ocupado por él.

d) El interés jurídicamente tutelado es el Derecho del Tanto concedido al arrendatario y en el fondo es en sí mismo el derecho de audiencia que está garantizado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al elevarse como garantía individual y prohibirse la privación de un derecho.

e) Como sanción indirecta, acarrea la nulidad de la escrituración en que se haga constar la compraventa.

f) Es prescriptible en el término de seis meses contados a partir de la fecha en que el arrendatario se haga conocedor de la venta realizada, y

g) No impide que se produzcan provisionalmente los efectos de la compraventa.

Para que se pueda presentar este tipo de Nulidad, es necesario que previamente se tenga celebrado un contrato de arrendamiento, que se desee enajenar el inmueble y falte la notificación por parte del propietario en que haga constar los términos, condiciones y el precio de la posible operación. En cuanto a la Escritura Pública en que se hiciera constar, se anularía, por el Principio de que lo accesorio, sigue la suerte de lo principal.

Puede decirse que se trata de una Nulidad Relativa por falta de forma, que se purga por la prescripción, convalidación o confirmación del acto, mismo que produce provisionalmente sus efectos jurídicos y de la cual sólomente se puede valer el interesado. (arrendatario).

Un acto jurídico es existente, inexistente, válido o nulo. El acto válido siempre es existente, pero en el proceso de su formación y por un vicio, podría anularse. Los vicios de la voluntad no impiden que un acto se forme, que exista, lo que afectan es la perfecta consecuencia

del mismo: la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

El acto nulo, al igual que el anulable, también es existente y produce provisionalmente sus efectos, los que se retrotraerán con la declaración judicial de nulidad, para que aparezca como si nada hubiere acontecido, aún cuando durante cierto tiempo sí sucedió, ya que la nulidad es la existencia imperfecta del acto y según nuestro Derecho Positivo, puede ser Absoluta o Relativa.

La Absoluta es la sanción prevista contra los actos jurídicos ilícitos, para privarlos de sus defectos, de ella puede prevalerse cualquier interesado o perjudicado. Es imprescriptible, inconvadible y los efectos que provisionalmente produzca, se retrotraerán con la declaración judicial.

Conforme a lo anterior, podría decirse que el acto contrario a una disposición o ley de orden público, origina la Nulidad Absoluta del acto, pero en el caso en estudio, el legislador no lo dispuso así, estableciendo que era prescriptible la acción del arrendatario para reclamar la anulación de la compraventa efectuada sin respetar el Derecho del Tanto consagrado a su favor.

La Nulidad Relativa que opera cuando ha existido un vicio de la voluntad en el proceso de la formación del consentimiento (dolo, violencia, error, mala fe etc.) no impide la producción provisional de los efectos jurídicos del acto, es prescriptible, convalidable y sólo el interesado puede prevalerse de ella.

Si al inicio del establecimiento de las reformas se dispuso que éstas fueran de orden público e interés social, el legislador no podría permitir la prescripción,

debía haber establecido en lugar de la innovadora "Nulidad de Pleno Derecho", una Nulidad Relativa que si no reunía los requisitos de la Absoluta que marca el artículo 2227 del Código Civil, correspondiera a los tribunales decidir qué tipo de Nulidad afecta a tal o cual acto y qué efectos subsistirán o serán destruidos retroactivamente.

Por lo anterior, podemos establecer que la notificación fehaciente o indubitable de venta del bien al arrendatario, constituye un requisito de validez del acto, referido a la formalidad que debe revestir esa compraventa, cuya inobservancia, según el artículo 2228 del Código Civil en vigor en el Distrito Federal, ocasiona una Nulidad Relativa que además reúne los requisitos de ésta:

- a) Sólo el interesado (arrendatario) puede prevalecer de ella.
- b) Prescribe en seis meses.
- c) Produce provisionalmente sus efectos.
- d) Puede ser objeto de convalidación.

Todo esto se confirma con la disposición de que si el arrendatario no da el aviso relativo a su aceptación o no del ofrecimiento de venta, precluirá su derecho, independientemente de que en todo caso, la sanción por el no ejercicio de un derecho, es la pérdida del mismo y en materia procesal opera la consabida preclusión.

Así que ahora y gracias a los legisladores creadores de las reformas en estudio, tendremos que incluir a la Nulidad de Pleno Derecho, al estudiar los Principios de existencia o no existencia de los actos y acciones jurídicas, sin que obviamente, existan bases de técnica jurídica para la novedosa creación.

Artículo 244B X

"EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REUNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR. TRATANDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUBSTITUIR ESA GARANTIA CON EL DEPOSITO DE UN MES DE RENTA".

Sucede en este artículo lo que casi con todas las -- nuevas disposiciones, es repetitivo, logrando con ello una confusión normativa que trajo como consecuencia, como ya se ha podido detectar, una gran problemática jurisdiccional al resolver los juicios relativos a contratos de arrendamiento de casa habitación, los que además de las prórrogas legales que ha establecido el legislador a favor de los inquilinos, se ven enormemente alargados, ya que abusando de la confusión se promueven las llamadas "chicanas" que entorpecen, enredan y hasta paralizan los juicios, dejando al arrendador sin poder disponer de su inmueble por mucho tiempo, tiempo que ha llegado a convertirse en varios años y durante los cuales, además de recibir por él la misma renta que se pactó inicialmente (cuando la consignar.), debe tener viviendo en su propiedad a un inquilino que obviamente, le es indeseable.

Aunque exista el recurso de exigir por la vía civil el pago de daños y perjuicios, después de obtener sentencia favorable, será siempre desgastante y costoso el juicio de terminación de contrato, para el arrendador de casa habitación.

Todo ésto viene a aumentar la escasez de este tipo de viviendas en la Ciudad de México.

ARTICULO 2448 L

"EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION, DEBERAN TRANSCRIBIRSE INTEGRAMENTE LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO".

Esta disposición es una muestra más del exagerado -- proteccionismo que el Estado ha implantado en favor del inquilino, pretendiendo que con la simple transcripción de unos cuantos artículos, el arrendatario será un Perfito en Derecho y podrá defender todas las prerrogativas y deferencias que le han sido concedidas con las reformas en estudio.

Esto resulta contraproducente, ya que si de suyo, el inquilino cree tener mayores derechos que los que realmente posee, llegando incluso en ocasiones al absurdo de exigir "sus tres meses" de indemnización para desocupar un inmueble, como si fueran despedidos de un trabajo, con la inclusión en el contrato de las nuevas disposiciones, los inquilinos pensarán que todas las obligaciones que contraen al celebrar el contrato de arrendamiento, se subsumen a las mencionadas en el mismo, lo que no es exacto, ya que un contrato se interpreta con todas las normas aplicables del acto jurídico que lo origina, con las relativas a la Teoría General del Acto y del Hecho Jurídico, con las de la Teoría General de las Obligaciones y más aún, con las provenientes de nuestra inventiva y de la Doctrina, cuya inclusión está permitida.

Además, como no se derogaron las disposiciones contenidas en los artículos del 2249 al 2452 del Código Civil, sino que se reiteraron y repitieron en las recién creadas, debió disponerse que dichos artículos se transcribieran como los anteriores, o es que al final el legislador cayó en la cuenta que no tenía sentido su transcripción?

ARTICULO 244R L

"EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION, DEBERAN TRANSCRIBIRSE INTEGRAMENTE LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO".

Esta disposición es una muestra más del exagerado --proteccionismo que el Estado ha implantado en favor del inquilino, pretendiendo que con la simple transcripción de unos cuantos artículos, el arrendatario será un Perito en Derecho y podrá defender todas las prerrogativas y deferencias que le han sido concedidas con las reformas en estudio.

Esto resulta contraproducente, ya que si de suyo, el inquilino cree tener mayores derechos que los que realmente posee, llegando incluso en ocasiones al absurdo de exigir "sus tres meses" de indemnización para desocupar un inmueble, como si fueran despedidos de un trabajo, con la inclusión en el contrato de las nuevas disposiciones, los inquilinos pensarán que todas las obligaciones que contraen al celebrar el contrato de arrendamiento, se subsumen a las mencionadas en el mismo, lo que no es exacto, ya que un contrato se interpreta con todas las normas aplicables del acto jurídico que lo origina, con las relativas a la Teoría General del Acto y del Hecho Jurídico, con las de la Teoría General de las Obligaciones y más aún, con las provenientes de nuestra inventiva y de la Doctrina, cuya inclusión está permitida.

Además, como no se derogaron las disposiciones contenidas en los artículos del 2249 al 2452 del Código Civil, sino que se reiteraron y repitieron en las recién creadas, debió disponerse que dichos artículos se transcribieran como los anteriores, o es que al final el legislador cayó en la cuenta que no tenía sentido su transcripción?.

ARTICULO 3042.

"EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA SE INSCRIBIRAN:

I A IV ...

NO SE INSCRIBIRAN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANS MITE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS QUE EN ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2448 I y 2448 J DE ESTE CODIGO. EN RELACION CON EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO".

El 7 de febrero de 1985, había sido publicado correctamente el texto de esta innovación diciendo: "Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue..." Por una fe de erratas publicada el 29 de Marzo de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, se corrige una redacción que casualmente era correcta para quedar como ha quedado escrito. Lo que se debió modificar en la fe de erratas era el fondo, no la forma, que además era correcta, ya que en efecto el mencionado artículo fue adicionado para prohibir la inscripción de documentos públicos en que se hagan constar enajenaciones, cuando en ellos no se haga mención expresa de que se cumplió con la notificación de venta al arrendatario, para que esté en posibilidad de ejercer el Derecho del Tanto.

Pudieron haber incluido un artículo de reformas al enunciado genérico del capítulo y a los numerales, otro artículo de adiciones, uno de meras reformas, otro más, explicando qué artículos derogaban, etc., y no hacer en uno solo una mezcla confusa y tortuosa de todos ellos.

ARTICULO 3042.

"EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA SE INSCRIBIRAN:

I A IV ...

NO SE INSCRIBIRAN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANSMITE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS QUE EN ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2448 I y 2448 J DE ESTE CODIGO. EN RELACION CON EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO".

El 7 de Febrero de 1985, había sido publicado correctamente el texto de esta innovación diciendo: "Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue..." Por una fe de erratas publicada el 29 de Marzo de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, se corrige una redacción que casualmente era correcta para quedar como ha quedado escrito. Lo que se debió modificar en la fe de erratas era el fondo, no la forma, que además era correcta, ya que en efecto el mencionado artículo fue adicionado para prohibir la inscripción de documentos públicos en que se hagan constar enajenaciones, cuando en ellos no se haga mención expresa de que se cumplió con la notificación de venta al arrendatario, para que esté en posibilidad de ejercer el Derecho del Tanto.

Pudieron haber incluido un artículo de reformas al enunciado genérico del capítulo y a los numerales, otro artículo de adiciones, uno de meras reformas, otro más, explicando qué artículos derogaban, etc., y no hacer en uno solo una mezcla confusa y tortuosa de todos ellos.

La adición de referencia constituye una sanción indirecta a las compraventas, pues además de ser nulas "de pleno derecho", cuando no fue observado el Derecho del Tanto, tampoco serán inscritas. Si esa nulidad le impide que produzca efectos el acto ejecutado en contravención a lo dispuesto por una Ley de orden público, e interés social, tampoco podría producir frente a terceros, que es una de las funciones primordiales del Registro Público de la Propiedad, a pesar de su inscripción.

Con ésto se reafirma lo dicho en el apartado en el que se habló de la mencionada "nulidad de pleno derecho" la que se concluyó que es una nulidad relativa, ya que puede confirmarse por la prescripción de que es objeto.

También podríamos decir que al Registrador, como al Notario Público, se les convierte en agentes inspectores del Estado, al establecerles la obligación de verificar el cumplimiento de la notificación de venta de inmuebles al inquilino, para que pueda ejercer su Derecho del Tanto.

TRANSITORIO PRIMERO.

"LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA PROMULGACION DEL PRESENTE DECRETO, CONTINUARAN EN VIGOR RESPECTO AL TERMINO PACTADO POR LAS PARTES".

Este único artículo Transitorio, relacionado en específico con las reformas y adiciones al Código, por su enunciado, sólo contempló un aspecto de los actos celebrados con anterioridad: El Término. Así de una forma tajante, sin disponer nada respecto a situaciones tan comunes como el hecho de que se hubiere celebrado un contrato por varios años, en el que se hubieren pactado aumentos anuales de renta superiores a los permitidos por las reformas, qué

iba a imperar en estos casos?. Las disposiciones de orden público e interés social o la voluntad de las partes, el artículo Transitorio no habla nada de rentas.

Tampoco se establece si operará o no la prórroga automática en los contratos de arrendamiento voluntarios celebrados con anterioridad a las reformas.

No establece tampoco qué pasará con la venta de un inmueble que se celebre cuando el contrato ya ha terminado, pero como es costumbre, el inquilino no haya desocupado el inmueble.

Muchas son las interrogantes que se presentan al momento de aplicar las reformas, contribuyendo en mucho la poca redacción del artículo Transitorio.

A pesar de no ser materia del presente estudio, resulta conveniente hacer una somera mención a algunas de las disposiciones legales emitidas a raíz del Decreto de Reformas.

En cuanto a las reformas del Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, es oportuno mencionar la disposición de Juzgados Civiles, algunos de los cuales se convirtieron en los novedosos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, con una competencia específica, realizándose un cambio de competencia y nombre, no una "creación" real, como lo disponía el Decreto de referencia, además los juicios que ya se ventilaban, fueron remitidos a Juzgados que supuestamente no existían ¿dónde dejaron los legisladores la garantía constitucional de que nadie puede ser juzgado, sino por Tribunales existentes con anterioridad?

Se incluye una etapa conciliatoria previa a la tramitación del juicio en sí. Esto es un avance, ya que se previó que muchas controversias se resolverían en la vía del arreglo, transacción o convenio, descargando sumamente a los Tribunales de los largos y costosos procedimientos, pero el Principio de la Economía Procesal se debió aplicar hasta sus últimas consecuencias, ordenando que terminada la etapa conciliatoria, se abriría el periodo de excepciones y defensas, ofrecimiento y admisión de pruebas, como sucede en el procedimiento laboral. De esta manera, se estaría actualizando la garantía constitucional de la impartición de justicia pronta y expedita.

Se establece una protección adicional, al considerar que se tendrán por contestados los hechos en sentido negativo, cuando sea el inquilino el demandado y no conteste la demanda. Se rompe el Principio de la Igualdad de las partes en el proceso, en beneficio del demandado, quien puede si lo desea, no acudir a la audiencia conciliatoria y, ni siquiera debe tomarse la molestia de contestar la demanda, ya que de cualquier manera no se afecta su posición en el juicio.

Atinadamente se dispone que los incidentes no suspenderán las tramitación del procedimiento, lo cual seguramente agilizará la impartición de justicia.

CAPITULO III

3.- INOPERANCIA Y DEFICIENCIA DE LAS REFORMAS IMPLANTADAS.

Como se ha venido comentando y, como se ha comprobado en la práctica procesal, las disposiciones implantadas por el Decreto de Reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 7 de Febrero e 1985, han congestionado los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, creados a raíz de la uesta en vigor de las mismas, ya que los inquilinos han abusado de la protección que el Estado les ha brindado y han actuado con mala fe procesal, con engaños y displicencia se sienten seguros de que el Juzgador, a pesar de que al final tendrá que dictar una sentencia en contra de sus intereses, porque jurídica y legalmente así corresponde, retardará lo más que pueda el juicio, ya que así se ha prescrito por línea política, además porque aunque él ni siquiera se tome la molestia de contestar la demanda o de acudir a la audiencia de conciliación que señala el ordenamiento legal aplicable, se le tendrá por contestada en sentido negativo la demanda, como si se tratara de un asunto laboral o de familia.

Todo ésto viene a complicar la situación del arrendador, quien ante la desigual situación procesal en que se encuentra, deberá recurrir a profesionales del Derecho, quienes obviamente cobran sus respectivos honorarios, los que se incrementan por la difícil situación que tiene el arrendador o propietario de casas habitación arrendadas.

Así resulta que el arrendador, amén de no estar en posibilidad de recuperar su inmueble, debe pagar honorarios altos a los profesionales que tramiten su asunto ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario competentes, todo ésto solventado con la escasa renta que recibe o le es

consignada por el inquilino.

Además de las cuestiones personales del arrendador, existen los problemas que se presentan al tratar de poner en operación las reformas. Los Juzgadores, titulares de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, han estado realizando prácticas por demás personales, con un criterio particular en cada uno de los Juzgados.

El hecho de que se hayan particularizado los criterios y no exista uno general entre los Juzgadores, se debe a la confusa y arbitraria redacción de las reformas, las que dejan muchas lagunas y espacios sin resolver, no observaron situaciones que se presentan frecuentemente, es por ello que el Juzgador debe utilizar su facultad de árbitro, lo que ocasiona que en cada Juzgado se siga un procedimiento especial para la tramitación de los juicios y su resolución.

Ante todas estas medidas de exagerado proteccionismo el arrendador debe prever la problemática que se le presentará cuando desee recuperar la posesión de su inmueble y por lo tanto, se verá más exigente en el momento de aceptar a alguna persona como inquilino, lo que ocasiona escasez en la oferta de bienes destinados al arrendamiento y el inquilino, a pesar de lo prescrito por el legislador, tendrá que aceptar las condiciones del arrendador, quien en previsión de problemas posteriores, le hará firmar cartas de renuncia a la compra del inmueble sin fecha, o bien la entrega y suscripción de títulos de crédito que aseguren la conservación del inmueble o el pago de las rentas, o bien la desocupación oportuna, documentos que no tendrán fecha y los que el inquilino se verá precisado a aceptar con su firma, ante la imposibilidad de encontrar casa habitación para arrendarla.

Así pues, resulta que las reformas en la práctica, por lo exageradas y poco realistas que fueron, resultan letra muerta, ante la situación real que existe entre arrendador y arrendatario, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento respectivo.

Si realmente el legislador quería proteger a la clase inquilinaria, debió haber previsto situaciones reales y establecer un estado de igualdad entre las partes, ya que al redactar en la forma en que lo hizo, las disposiciones legales aplicables, cometió los mismos excesos que argumentó como base y motivo esencial de las reformas. Para que un convenio se cumpla, debe tener cláusulas factibles de cumplirse, pero no se le puede pedir a ninguna de las partes que cumpla con condiciones por demás desventajosas y leoninas, se debe ser práctico y realista, nadie está obligado a cumplir lo imposible y menos aún, cuando al que se le pide el sacrificio, casualmente es el dueño de la finca, quien en estricto sentido, tendría el derecho de arrendar su inmueble en los términos y condiciones que a él le parecieran.

Es absurdo el aumento que se le autoriza al arrendador, cuando el alza en el costo de la vida y la inflación, crecen a enormes pasos, no tiene porque cargar el arrendador con errores de la Administración de Finanzas Públicas, ni tiene porque pagar con su sacrificio, el éxito en algunas elecciones, ya que es por demás claro, que las reformas en estudio fueron el resultado de un intento por limpiar una imagen política y ganar adeptos y por lo tanto, votos a favor, en las muy cercanas elecciones para Diputados, que se avecinaban para el mes de Julio del año en que fueron puestas en vigor las reformas.

Para poner en marcha un sistema de verdadera protección a favor del inquilino, el Estado debía empezar por evitar con medidas tan drásticas como las que tomó en contra del arrendador, el acelerado aumento de precios en los bienes y servicios. La mala administración pública es la que ha llevado al obrero, que las más de las veces es el inquilino, a sentirse presionado por la falta de poder de adquisición para satisfacer sus necesidades de casa habitación propia.

Por todo lo anterior, resulta inoperante lo dispuesto en las reformas que motivan este estudio, ya que en la práctica, es imposible que se lleven a cabo.

CAPITULO IV

1.- CONSECUENCIAS DE LA IMPLANTACION DE LAS REFORMAS.

En cuanto a la forma de las disposiciones jurídicas que se analizan, podemos decir en primer lugar, que las mismas no se sujetaron a técnica jurídica alguna, fueron el resultado de diversas proposiciones, pero no siguieron el orden lógico y jurídico que deben contener todas aquellas disposiciones que vayan a regular la conducta de una comunidad. Estas disposiciones violan, por lo irregular de su nacimiento, principios jurídicos que son la base y el sustento de nuestro sistema legal, como el respetar la libertad de contratación y la propiedad privada.

El artículo 1796 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y que desde que un contrato se perfecciona, obliga a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

De este precepto se desprende la constante preocupación del legislador de 1928 por evitar contratos enunciativos que se pudieran convertir en leoninos, estableciendo sólo obligaciones para una de las partes contratantes, ya que obligaba a ambas a cumplir con las obligaciones inherentes al acto jurídico que celebraban y no sólo a las que maliciosamente hubiera plasmado una de ellas en el contrato.

Por su parte, el artículo 1797 del mismo cuerpo de leyes, establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Se establece en este artículo el Principio General de la Igualdad de las Partes, Principio que se ha visto transgredido por las reformas en estudio, al poner en un plano de inferioridad al arrendador, quien tiene que aceptar las bases y condiciones que el Estado ha impuesto a los contratos de arrendamiento, haciendo suyos los intereses de los inquilinos y dándole un carácter de obligatorio a los contratos que unilateralmente ha concebido para los inmuebles que se otorguen en arrendamiento y que se destinen a vivienda familiar, es decir a casa habitación.

Por lo anterior, se considera antijurídica la intervención del Estado en los contratos, al grado de fijar cláusulas irrenunciables, toda vez que con ello contraría principios básicos de los contratos, como son la libertad contractual, la autonomía de la voluntad, la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos, etc.. Además, podemos decir que si lo que buscaba el legislador era proteger a los arrendatarios de escasos recursos económicos, se debió establecer en todo caso, esa irrenunciabilidad únicamente respecto a casas de interés social y no abarcar todo tipo de inmuebles destinados a la habitación.

Por otro lado, como ya se manifestó, es inadecuado que el Código Civil establezca normas relativas a la higiene y salubridad de los inmuebles dados en arrendamiento, ya que esas disposiciones están dentro del ámbito de la Ley General de Salud, la que al respecto no dice nada, es por lo tanto, absurdo que el Código Civil, ordenamiento que no tiene aplicación en esos aspectos, regule más allá de la ley respectiva.

En cuanto a la duración mínima de un año que establecen las reformas respecto a un contrato de arrendamiento de casa habitación, si lo que deseaba el legislador

era evitar abusos por parte del arrendador, debió establecer un año forzoso para el arrendador y dejar en libertad al arrendatario de pactar el compromiso por un tiempo menor, ya que como hemos dicho, en algunas ocasiones esta medida resulta perjudicial para el propio arrendatario, lo que va en contra del espíritu proteccionista que inspiró la creación e implantación de las reformas.

En cuanto a la estipulación de que la renta deberá pactarse en moneda nacional, podemos decir que se está cambiando la tradición jurídica de aceptar el pago en especie, lo que como también hemos visto, daña los intereses de algunos arrendatarios. El legislador descaba evitar que se pactaran arrendamientos en los que el pago de la renta debiera hacerse en dólares y para ello era tan simple como haberlos prohibido expresamente y no evitar el pago en especie, tan socorrido en este país.

El incremento anual que permite el legislador a los precios de las rentas, es totalmente irreal, ya que si el salario mínimo no puede reflejar el aumento en el costo de la vida, mucho menos lo reflejará el 85% del aumento porcentual que se realice a éste. La situación comprobada de que existe gran escasez de viviendas para arrendamiento de casa habitación, no es culpa de los arrendadores y lo único que se ha logrado con la implantación de las reformas en estudio, es que los arrendadores desaparezcan, al ver disminuidos en forma tan drástica sus ingresos y tan difícil el hecho de recuperar sus inmuebles. Sería más coherente establecer como base para la cuantificación de los incrementos el 100% del índice de inflación que determina anualmente el Banco de México, o bien, simplemente pactar que las partes pudieran establecer los aumentos al precio de la renta, en los términos que considerarán justos y sobre todo, reales, que tomaran en cuenta la inflación mensual

que se presentara en la Ciudad de México. Esto alentaría la inversión de los arrendadores en casa habitación destinada al arrendamiento y evitaría la burla de la ley, situación que se presenta con mayor fuerza, a partir de la implantación de las multicitadas reformas.

Se corrobora la falta de técnica jurídica y legislativa, al analizar el contenido de los artículos 2450 y 2452 del Código Civil que hablan de rentas tan irrisorias como de \$25.00 mensuales, cantidades que no se pueden concebir en la actualidad. El legislador debió reformar o derogar dichos preceptos y no dejarlos como letra muerta, ya que en la actualidad son inaplicables.

En lo que respecta al Derecho del Tanto que el legislador consagró a favor del arrendatario, sólo podemos decir que demuestra la falta de conocimiento jurídico de los legisladores, quienes no sabían a ciencia cierta qué era lo que estaban otorgando a los inquilinos y para evitar repeticiones innecesarias, nos remitimos a lo manifestado al respecto en el capítulo relativo de este mismo trabajo, permitiéndonos sugerir que los legisladores sean personas que tengan un mínimo de conocimientos jurídicos, para que las disposiciones normativas que emitan, tengan base y fundamento y sean coherentes con la realidad y con el Derecho.

Además de lo anterior, se establece que la compraventa y la respectiva escrituración que de ella se haga, serán "nulas de pleno derecho", si se realizan en contravención de la disposición que otorga al arrendatario el Derecho del Tanto. Como ya se analizó, la nulidad de pleno derecho, es una ineficacia contemplada por la Doctrina General de las Ineficacias, que después se convertiría en una nulidad absoluta, sólo que en el caso en estudio, se presenta la problemática de establecer a qué tipo de nulidad se refería

el legislador, ya que si pretendía establecer que se trataba de una nulidad absoluta, se le olvidó que dicha nulidad no es prescriptible, como ocurre en el caso de la innovadora nulidad de pleno derecho, establecida por él.

Es absurda la determinación que establece que las disposiciones que se implantan en el Capítulo IV en comento, deben transcribirse íntegras en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, que se celebren a partir de la implantación de las reformas, con ello no se convertirá al arrendatario en Perito en Derecho, si difícilmente los jueces y abogados pueden suplir las tremendas lagunas que contienen y las deficiencias jurídicas de que adolecen, qué podrá hacer el inquilino, aún cuando consten en el documento que se suscribe.

Por otra parte, se convierte a los Notarios Públicos y a los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en agentes del Departamento del Distrito Federal, al obligarlos a cerciorarse del cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador, en lo relativo al Derecho del tanto estatuido a favor del arrendatario.

De acuerdo con los antecedentes que hemos dejado expresados en relación con las reformas que motivan este estudio, se puede observar que el interés primordial de los legisladores fue el de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, armonizar los derechos de éstos con los de los arrendadores, propiciar mayor equidad en las relaciones jurídicas que se establecen a causa de un contrato de arrendamiento entre las partes que los suscriben, para resolver el requerimiento de los mexicanos de contar con una vivienda digna y decorosa.

Para poder tutelar y proteger los intereses de los inquilinos, el legislador debió olvidarse de tendencias políticas y velar por los intereses de los arrendatarios y enfocar el problema desde el punto de vista de ellos mismos, situarse como inquilinos, vivir a conciencia sus reales problemas, cuya causa no siempre se encuentra en los arrendadores. Debíó en primer lugar establecer cuáles son las necesidades reales de los inquilinos y con un estudio detallado de ellos, establecer soluciones a los mismos, pero soluciones que se encontraran dentro de los límites del Derecho, es decir, con apego a las instituciones jurídicas existentes y respetando los principios ordenadores del sistema jurídico existente.

Del estudio realizado, se desprende que las reformas no se conformaron tratando de satisfacer las necesidades de los inquilinos, sino que se enfocaron a satisfacer intereses meramente políticos, utilizando a la masa inquilinaria como medida de presión, para que el Estado tomara posiciones políticas ante las cercanas elecciones de Julio de 1985.

Los legisladores pasaron por alto no sólo principios ordenadores del sistema jurídico mexicano, sino instituciones jurídicas, al hacer de una fuente directa de las obligaciones como lo es el contrato, otro medio de intervención del Estado.

El contrato ha sido siempre un medio de obligarse, un modo por el cual las partes fijaban de común acuerdo las obligaciones y derechos recíprocos a que se comprometían, sin que existiera nunca la necesidad de que el Estado interviniera en su elaboración.

La máxima de que el consentimiento es la esencia del contrato, siendo lo demás sólo formalidades, se estableció

en el Código Civil Francés y se plasmó en nuestros Códigos Civiles de 1810, 1884 y 1928 y así lo expresa el maestro Ramón Sánchez Medal al decir: "Por regla general, los preceptos legales dedicados a estructurar un contrato en especial, son normas supletorias o dispositivas que se han expedido para integrar el contenido de ese contrato, de acuerdo a la naturaleza particular de éste, y ante la imposibilidad de hecho, de que las partes prevean y reglamenten el detalle de todas las consecuencias y situaciones a que puede dar lugar dicho contrato". (1).

De lo anterior se desprende que el Estado, sólomente en casos excepcionales puede establecer normas imperativas o inderogables para las partes, a efecto de regular un contrato, unas veces se justifica cuando que pretende que la parte comúnmente más fuerte no lesiones los intereses del débil, otras veces atendiendo intereses de orden público y, desafortunadamente, las más de las veces, por seguir móviles políticos y congraciarse con los gobernados emitiendo disposiciones disfrazadas de benéficas, pero que en realidad, como en el presente caso, redundan en perjuicios y presiones para los inquilinos.

De esta manera, nuestro sistema jurídico se ha venido desvirtuando, ya que la intervención del Estado en áreas que antes tenía vedadas, nos ha llevado a pensar que el Derecho Privado le ha cedido el camino al Derecho Público.

La manifiesta intervención del Estado en relaciones particulares, es una grave restricción a la autonomía de la voluntad, que podría entenderse en aras del orden público e interés social, pero no se justifica, sobre todo si como en el presente caso, no se trató de salvaguardar los intereses sociales, sino políticos del momento.

Además, no se puede sujetar la producción de efectos de un contrato, al hecho de que las cláusulas en él insertadas deban ser fijadas por el Estado, con el carácter de irrenunciables.

Tomando en cuenta la escasez de la vivienda existente en el país, la falta de inversión en viviendas para habitación y el grave riesgo que implica para el arrendador celebrar un contrato de arrendamiento con determinada persona, y por otra parte, el estado de indefensión en que se deja al arrendatario, dados los artificios de que el arrendador se vale para burlar las actuales reformas (por ejemplo la elaboración de títulos de crédito para asegurar el pago de rentas y la desocupación oportuna del inmueble, las cartas sin fecha renunciando al Derecho del Tanto consagrado a favor de los arrendatarios, penas convencionales exorbitantes, etc.,) se puede llegar fácilmente a la conclusión de que estas reformas, lejos de armonizar los derechos de los arrendatarios con los de los arrendadores, han desatado una verdadera guerra entre los mismos, convirtiéndose en una verdadera estrategia de ataque en que las partes se aprovechan del más leve error de su contrario, para lograr su objetivo, haciendo cada vez más difícil la relación entre ambos.

Volviendo al problema de la grave escasez de vivienda para arrendamiento de casa habitación, podemos decir que las reformas en estudio, lejos de resolver el problema, lo agravan, ya que no establecen ningún incentivo para la construcción de este tipo de viviendas y si en cambio, por su radicalidad y extremado proteccionismo, ha desalentado a la iniciativa privada a invertir en inmuebles destinados al arrendamiento, ya que ésta es la peor inversión que un individuo puede realizar en la actualidad.

Siendo México un país que presenta un índice inflacionario anual superior al 100%, es imposible que se establezcan aumentos de renta como los plasmados en las reformas, aumentos que se quedan muy atrás de la realidad económica del país.

A raíz de los sismos de Septiembre de 1985, el Departamento del Distrito Federal publicó en el Diario Oficial de la Federación, con fechas 11 y 22 de Octubre del mismo año, los Decretos Expropiatorios de inmuebles y, aunque el segundo subsanó algunas de las arbitrariedades cometidas en el primero, con esta medida no sólo se desalentó la inversión en este tipo de inmuebles, sino que se creó una inseguridad jurídica que trajo como resultado la fuga de capitales al extranjero.

El Estado por su parte, tratando de aliviar el problema de vivienda, proporciona casas de interés social y otorga financiamiento para adquirirlas, sin embargo, es una minoría poco significativa la que puede obtener este tipo de viviendas, además dichas habitaciones resultan insuficientes aún para esa minoría, sobre todo si tomamos en cuenta que cuando se trata de reducir el gasto público, los primeros programas que desaparecen, son precisamente los de vivienda.

Amén de lo anterior, las reformas en estudio presentan una grave inconstitucionalidad, ya que el artículo 244B del Código Civil para el Distrito Federal, que preceptúa que las obligaciones establecidas por ese Capítulo IV son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, viola los artículos 5° y 130 constitucionales, este último en su párrafo cuarto que consagra la libertad de contratación, misma que no

puede ser limitada por una ley secundaria como es el Código Civil para el Distrito Federal, al limitar y tácitamente prohibir a los arrendadores que se dediquen a la actividad que fue fuente de sus ingresos durante mucho tiempo.

La única solución posible al problema habitacional que vive el país, es lograr que los particulares inviertan en la construcción de viviendas, haciendo la actividad de arrendar inmuebles, atractiva y remuneradora. De esta manera, intervendrían las leyes económicas, existiendo una mayor oferta y por lo tanto, una menor demanda de vivienda pero sobre todo, respetando la autonomía de la voluntad al celebrar contratos de arrendamiento.

Así tenemos que a partir de las reformas en estudio, el problema de la escasez de vivienda en la Ciudad de México, lejos de disminuir, se ha agravado, por la falta de seguridad jurídica que los arrendadores padecen en la actualidad.

Además de ello, se han presentado situaciones más desventajosas aún que las que el legislador quiso evitar, ya que legalmente o conforme a derecho, los arrendadores aparecen en desventaja ante los arrendatarios, pero en la realidad y toda vez que el inmueble de que se trata, es de su propiedad, los arrendadores han establecido nuevos medios de presionar a los arrendatarios y sobre todo, se ha presentado una situación que debería preocupar al Estado, ya que debido a que se limita, como ya vimos, la comercialización de los inmuebles, lo que acarrea una falta de captación de ingresos por concepto de impuestos, a la vez se han establecido métodos de defraudación al fisco, como son rentas bajas las que se establecen en los contratos escritos, pero se pactan cantidades superiores que se garantizan con documentos privados, entonces resulta que además de la

falta de ingresos por concepto de impuestos por compraventa, tampoco pueden gravarse los contratos de arrendamiento por contener entre sus cláusulas, precios tan bajos como los establecidos por las reformas.

Otra de las principales consecuencias que se han presentado y que a pesar de no ser motivo el presente estudio, hemos comentado, es el enorme crecimiento del número de juicios por controversia de arrendamiento, que se ha manifestado, a partir de la puesta en vigor de las reformas.

Esta consecuencia agrava aún más la problemática situación de los Juzgados del Fuero Común en el Distrito Federal y dificulta sobremanera la función del Estado de impartir una justicia pronta y expedita, porque aún cuando los plazos y términos que se establecieron para la tramitación de los juicios que versen sobre inmuebles destinados al arrendamiento de casa habitación, fueran breves, cosa que no acontece, las labores del Juzgado se deben supeditar, por razón lógica a las posibilidades de tiempo y de recursos humanos de los Tribunales y ante el creciente número de juicios que se ventilan en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, éstos recursos son cada vez más insuficientes para satisfacer la demanda de justicia.

Además de lo anterior y como si no fuera excesivo el tiempo que tarda en resolverse un juicio de esta clase, con la Oficina Central de Ejecutores y Notificadores, se ha creado un trámite burocrático más que hay que cumplir y que lleva además de tiempo, una erogación económica mayor para lograr la aceleración de las notificaciones ordenadas.

Por lo anterior, se podría resumir en cuanto a la situación procesal de los juicios, que las reformas implantadas en el mes de Febrero de 1985, han logrado cumplir

con su propósito, preservar el mayor tiempo posible a los arrendatarios en la vivienda arrendada, con menoscabo de los derechos y garantías de los arrendadores, quienes han visto transgredidas en su perjuicio, garantías que hasta la propia Carta Magna ha defendido, como en el caso de la irretroactividad de la ley, en perjuicio de persona alguna, ya que este derecho consagrado como garantía individual, ha sido obviado por los legisladores al implantar en las reformas mencionadas, que los juicios que se estuvieran tramitando al momento de entrar en vigor, deberían ser resueltos por los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que a tal efecto se "crearían", situación que como ya vimos, tampoco se cumplió, porque cambiar de nombre a un Juzgado, no es crear.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Se ha violado la libertad contractual de las partes que suscriben los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación, al crear disposiciones de carácter irrenunciable e imperativo en perjuicio de los arrendadores y no siempre en beneficio de los inquilinos, rompiendo con ello principios e instituciones jurídicas que han sido por mucho tiempo el sostén y base de nuestro sistema de gobierno, convirtiendo un Estado de Derecho, en un Derecho de Estado. Se ha creado un dirigismo contractual y un intervencionismo del Estado en el campo del Derecho Privado que transgrede la libertad jurídica de los gobernados.

SEGUNDA.- Se establece por su contenido, que las reformas en estudio fueron hechas "al vapor", es decir, sin un estudio previo y sistemático que permitiera a los legisladores conocer la real problemática de los arrendatarios careciendo total y absolutamente de un técnica legislativa, denotando un desorden absoluto, creadas por personas que no conocen la ciencia del Derecho y satisfaciendo sólo intereses momentáneos, más no previendo una situación duradera y permanente.

TERCERA.- Se ha creado una nueva clasificación del arrendamiento, al crear o establecer requisitos de satisfacción obligatoria, surgiendo un contrato de arrendamiento especial tratándose de bienes inmuebles destinados a la habitación: Un contrato de adhesión, oneroso, de interés público, formal, típico, de duración mínima de un año, forzoso para ambas partes, de incrementos limitados, que no requiere de fiador cuando el bien arrendado es considerado de interés social, sujeto a una prórroga automática y transmisible en favor de causahabientes del titular.

Se podría establecer también un concepto de dicho contrato, en los siguientes términos: Es el contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede el uso y goce de un inmueble a otra persona denominada arrendatario, por un término mínimo de un año, con la obligación por parte de aquél, de prorrogarlo por dos años más, si éste, el arrendatario, se encuentra al corriente en el pago de las rentas y ha usado el bien exclusivamente para la habitación de él o de sus familiares, limitativamente enunciados al momento de contratar, estableciéndose que la renta mensual no se podrá aumentar más que por el incremento porcentual del salario mínimo en un año de calendario, sin que exceda del 85% de tal aumento y por el solo efecto de la contratación, el arrendatario gozará del derecho de preferencia y del derecho del tanto, para el caso de un nuevo arrendamiento o de una posible venta.

CUARTA.- Se puede considerar que los artículos 2449 al 2452 del Código Civil, quedaron derogados, por los principios de que la norma posterior deroga a la anterior y de que la norma especial deroga a la general. Estas normas especiales y posteriores son las contenidas en los artículos 2448 al 2448 L. A pesar de que los legisladores creadores de las reformas, olvidaron hacer la derogación expresa.

QUINTA.- La nulidad contenida en el artículo 2448 J, calificada de "pleno derecho", es una Nulidad Relativa si se permite la convalidación del acto viciado, si es prescriptible, aún cuando la norma es de orden público (artículo 2448 del Código Civil), no podemos concluir que se trata de una Nulidad Absoluta.

Independientemente de las argumentaciones hechas valer en el análisis del punto relativo, existen criterios

de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en que se establece la ausencia de nulidades de pleno derecho, ya que siempre requieren de una declaración judicial que invalide los actos viciados, por el principio de que nadie puede hacerse justicia por su propia mano.

SEXTA.- Considero que la falta o carencia de técnica legislativa al expedir un Decreto que reformó ordenamientos de diversa naturaleza jurídica, como fueron el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Ley Federal de Protección al Consumidor, Ley del Notariado para el Distrito Federal, Ley Federal de Vivienda y Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, publicado bajo el rubro de "Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento", quizá se siguió el principio de la economía, ya que fueron realizadas "al vapor" y sin el menor estudio previo de las circunstancias generalizadas del problema que pretendían solucionar.

SEPTIMA.- A pesar de no ser tema del presente trabajo, también podemos concluir que los planes de regeneración urbana y de fomento a la vivienda, poco o nulo resultado han obtenido, ya que el problema de la grave escasez de la vivienda, sigue en ascenso y dichos programas y planes sólo han sido una fuente más de ingresos para los funcionarios públicos corruptos, que aprovechando la gran demanda de vivienda, han lucrado con la designación de las personas a las que se les debe otorgar tal prestación.

OCTAVA.- De conformidad con el Artículo Transitorio Primero del Decreto de Reformas que motivan el presente

estudio, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del mismo, continuarán con toda su fuerza legal respecto al término pactado, lo que indica que si el contrato se celebró por once meses, los mismos terminarían en el mes de Diciembre, si hubieran iniciado en Enero, pero nada dice respecto a las demás cláusulas estipuladas de acuerdo a la ley anterior, normas que como ya vimos, quedaron implícitamente derogadas, al entrar en vigor las recién creadas.

Tampoco establecen las reformas, el criterio a seguir en contratos que se hubieren celebrado por dos años o más (situación permitida por la ley), respecto de los aumentos de renta, se deberán aplicar los aumentos que las partes hubieren establecido al momento de celebrar el contrato? o bien, se aplicarán los aumentos autorizados por las reformas.

En cuanto a la disposición de que los contratos que se celebren a partir de las reformas tienen un término de un año, sólo habla de que será forzoso para el arrendador y en tal caso, tendrá una prórroga automática por dos años, pero nada dice de los contratos voluntarios, no establece si éstos también serán prorrogados a voluntad del arrendatario.

Lo mismo se puede decir respecto al derecho de preferencia y al derecho del tanto, relativos a un nuevo arrendamiento o a una posible venta, consagrados por las reformas en comento a favor de los arrendatarios, no se establece nada respecto a estos derechos y en relación con los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de las multicitadas reformas.

Las disposiciones transitorias de una ley, tienen la función precisa de deslindar conflictos de aplicación temporal y/o espacial de las normas. Ante el silencio, debería ser la doctrina, la jurisprudencia, la costumbre, la equidad, etc., las que se encargaran de llenar las lagunas que han surgido en esos sentidos, pero dado el carácter de orden público e interés social de que están investidas las reformas, difícilmente se aprobarán otros medios de interpretación, que no sean los convengan a los fines para los que fueron creadas, dejar satisfechas, aún cuando sea en forma momentánea, a las clases arrendatarias.

NOVENA.- Me permito hacer la consideración de que el Decreto de referencia, es violatorio de garantías constitucionales, ya que olvidaron los legisladores, el principio de equidad, la libertad contractual y la de dedicarse a oficio o profesión lícita, como es el dedicarse al arrendamiento e bienes inmuebles, actividad que más que regulada o limitada, está resultando prohibitiva, el principio de la igualdad de las partes, rompiendo con ello el equilibrio procesal de cualquier juicio que se intentare en contra de un arrendatario indeseado o moroso y sobre todo, el principio de la no retroactividad de la ley en perjuicio de persona alguna.

En suma, se rompe con principios y tradiciones jurídicas y legales, se establece un intervencionismo contractual y una pérdida de terreno del Derecho Privado, frente al Derecho Público.

POSIBILIDADES DE SOLUCION Y PERSPECTIVAS DE ADECUACION.

Aún cuando el problema que se trata en el presente trabajo, se refiere al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 7 de Febrero de 1985 y a la situación que se ha devenido a partir de entonces, debemos dejar constancia de que el mismo, derivó del grave problema que representa la gran escasez de vivienda que se presenta en el Distrito Federal, que es seguramente, la ciudad más poblada del mundo. En ese entendido, tendremos que para poder atacar con miras a un posible solución, el problema mencionado, deberemos tomar medidas que lo eviten y no las que traten de remediarlo tardíamente, como el caso de las reformas comentadas.

Se deberán crear programas eficientes de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México, deberá establecerse por lo tanto, una política de reales estímulos fiscales a quienes deseen trasladar sus fuentes de trabajo al interior de la República o a quienes de inicio, decidan construir las ahí, logrando con ello que gran número de personas cambien sus residencias al lugar en donde exista trabajo, porque es la sobrepoblación que sufre esta capital, lo que provoca la gran demanda y poca oferta de viviendas para arrendamiento y lo que llevó al Estado a asumir esa política proteccionista y hasta antijurídica, al momento de dictar las reformas en comento.

Pero en cambio, tenemos que el único que construye viviendas en el Distrito Federal, es el Estado, no se niega que es una gran necesidad y son muchas las personas que carecen de ella, pero no se deben construir en un Distrito federal en el que ya no es posible satisfacer la demanda de servicios que ello propicia.

El Estado podría tomar, como lo ha venido haciendo, medidas radicales e imperativas, como la expropiación de inmuebles en 1985, a raíz de los sismos, o como las propias reformas que en este momento se comentan, para prohibir o disminuir por lo menos, el desmedido crecimiento del Distrito Federal, crecimiento que además, se ha estado haciendo en una forma por demás irregular y sin la menor planeación, dando como resultado, problemas como el que en este trabajo se analizan.

Podríamos pensar también en otra solución, que apoyada en un planeado programa de Desarrollo Urbano, serviría para dar solución al difícil problema de la vivienda: devolver la confianza a los inversionistas de la iniciativa privada, regresando a un sistema de derecho que respetara las instituciones y principios jurídicos tan evadidos en este tiempo, otorgando seguridad de Derecho a quien deseara invertir en la construcción de casas habitación para arrendamiento.

Implementar una serie de estímulos fiscales o económicos a quienes invierten en la construcción de viviendas para la habitación en arrendamiento. Serían por ejemplo, exenciones de Impuesto Predial, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, Impuesto Sobre la Renta por lo que se refiere al ingreso del arrendador, deducibilidad en materia de Impuesto Sobre la Renta a personas morales sobre el monto total de las inversiones, disminución o condonación de multas, exención de pago de derechos por construcción de este tipo de inmuebles, etc.

Derogar disposiciones tan absurdas como la que fija que el monto de la renta sólo se puede incrementar en un porcentaje tan ridículo como el fijado y, quitarle al arrendador la carga de la inflación, dejando que el monto lo fije la oferta y la demanda, logrando con ello

el mejoramiento de las viviendas, en cuanto a sus condiciones de salubridad e higiene.

Evitar la intervención estatal en áreas exclusivamente reservadas a los particulares, tales como los contratos, dejando que sean las partes las que fijen el contenido de sus obligaciones y no el Estado quien los vincule y obligue, aún en contra de su voluntad.

Por último, crear una Legislación específica para los inmuebles dados en arrendamiento, pero que respete la voluntad de las partes, su libertad contractual y los principios que forman el marco jurídico de nuestro actual régimen político.

Pueden "reformarse" las reformas, actualizarlas a la realidad que vivimos, estableciendo términos y precios que realmente se adecúen a la práctica económica del país y sobre todo, encuadrarlas a Derecho.

Evitar absurdos como la "nulidad de pleno derecho", sanción jurídica que ni existía, ni fue creada por las reformas, al darle características de una nulidad relativa.

Quitar el carácter de irrenunciable a las disposiciones que se emitan en ese sentido, ya que muchas veces esa situación perjudica a los propios arrendatarios.

Devolver a los juicios que se ventilen con motivo de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a habitación, el equilibrio procesal que debe existir entre las partes, obligando a ambas a respetar los términos y las instancias en la misma medida.

En una palabra, corregir todos los vicios y defectos que presentan las reformas que se analizan, conservando el espíritu social que supuestamente las motivó, olvidándose de tendencias políticas o de satisfacciones momentáneas a las necesidades de un determinado sector de la comunidad, para ganar adeptos en las votaciones.

Todo este trabajo deberá ser realizado por personas conocedoras del Derecho, a petición y reclamo de los representantes populares, previo estudio profundo y detallado de la problemática social real.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Araujo Valdivia Luis. "DERECHO DE LAS COSAS Y DERECHO DE LAS SUCESIONES". 2a. Edición, México 1972. Editorial - José M. Cajica Jr., S.A.
- 2.- Borja Soriano, Manuel. "TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES". 8a. Edición, concordada con la legislación vigente por el Lic. Manuel Borja Martínez, México 1982. Editorial Porrúa.
- 3.- De Pina y Vara, Rafael. "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO". 13a. Edición, México 1983, Editorial Porrúa.
- 4.- García Máñez Eduardo. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO". 36a. Edición. México 1985. Editorial Porrúa.
- 5.- Planiol, Marcel. "TRATADO ELEMENTAL DE LOS CONTRATOS", Traducción Cajica. Editorial Cajica. Puebla, México 1955.
- 6.- Porrúa Pérez Franciso. "TEORIA DEL ESTADO". 13a. Edición. México 1979, Editorial Porrúa.
- 7.- Rojina Villegas Rafael. "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL". Tomo IV, 16a. Edición. México 1985. Editorial Porrúa.
- 8.- Sánchez Medal Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES. 5a. Edición. México 1980. Editorial Porrúa.
- 9.- Sánchez Medal Ramón. "UNA NUEVA LEGISLACION SOBRE CONTRATOS Y SOBRE PROPIEDAD URBANA". México 1976. Editorial Porrúa.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DIARIO DE DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS.

PROYECTO DE DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS -
DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.