

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

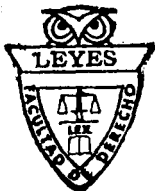
917
2ij

EFFECTOS JURIDICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD MEXICANA

T E S I S

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

LAURA FERNANDA ZERMEÑO JIMENEZ



FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1991



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.

I N D I C E

Pág.

CAPITULO I CONCEPTOS OPERATIVOS

A) Concepto de Sociología.....	1
B) Concepto de Sociedad.....	3
C) Fines de la Sociedad: Vivienda digna y decorosa.....	6
D) Concepto de Arrendamiento Inmo- biliario.....	9

CAPITULO II MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO INMO- BILIARIO

A) Tipos de arrendamiento.....	13
B) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	17
C) Antecedentes en los Códigos Civiles..	19
D) Antecedentes en los Códigos de Pro- cedimientos Civiles.....	24
E) Reformas en el Código Civil en el año de 1985.....	27
F) Reformas con el Código de Procedimien- tos Civiles en el año de 1985.....	31
G) Legislación actual.....	38
H) Ley Federal de Protección al Consu- midor.....	42

CAPITULO III CONSECUENCIAS ECONOMICA, SOCIALES Y JURIDICAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD

A) Problemática del arrendamiento inmobiliario en la sociedad.....	46
B) La economía en la sociedad mexicana...	50
C) Consecuencias económicas del arrendamiento inmobiliario en la sociedad mexicana.....	55
D) Rentas congeladas.....	61
E) Perjuicios para el arrendador.....	67
F) Consecuencias sociales del arrendamiento inmobiliario en México.....	70
G) El arrendamiento inmobiliario como problema social.....	75
H) El super barrio.....	79
I) Consecuencias jurídicas del arrendamiento inmobiliario en la sociedad mexicana.....	83
J) El rezago en los juzgados del arrendamiento inmobiliario.....	88
K) La creación de nuevos juzgados.....	94
CONCLUSIONES.....	99
BIBLIOGRAFIA.....	103

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

El arrendamiento inmobiliario en México, ha sido y seguirá siendo por mucho tiempo uno de los más grandes problemas sociales, económicos, políticos y principalmente jurídicos de nuestro tiempo. La escasez de vivienda, ya no en el supuesto indicado en la Ley Constitucional (vivienda digna y decorosa, artículo cuarto Constitucional) sino por lo menos una vivienda - en cualquier condición en que se encuentre. Es tan grande y -- alarmante el problema del arrendamiento en el Distrito Federal que resulta esencial y primordial darle soluciones coherentes, eficaces a la realidad agobiante en que nos encontramos.

Es precisamente tal inquietud la que me movió a realizar un pequeño esfuerzo y poder analizar el grave y profundo problema que tenemos, con este objeto, analizaré mediatamente el punto de vista jurídico para darnos una idea de la magnitud y alcance de sus consecuencias y estar en posibilidad de emitir opiniones para dar soluciones posibles y adecuadas.

No sólo la falta de vivienda provoca este problema, vemos - que las personas que tuvieron la fortuna de adquirir con esfuerzo una vivienda propia o, los que aún gozan de varias, carecen de estímulo para ofrecerla en renta, esto ocurre por la

desconfianza en la legislación, el temor a no recuperar las rentas, contratar abogados, llevar a juicios muy, pero muy prolongados, gastar muchos recursos para recuperar la posesión de la misma vivienda, con muchos perjuicios para el arrendador.

Sabemos que todo individuo merece una vivienda digna y decorosa, como reza la Constitución, pero yendo más allá de la realidad nos damos cuenta que no es posible porque la economía mexicana, la economía del trabajador asalariado no lo permite, la gran masa poblacional carece de recursos económicos para adquirir o conseguir una vivienda digna y decorosa, menos para construir la propia. Como vemos, esto trae consecuencias muy graves ya sea de tipo económico y social, origen de los cinturones de miseria, --promiscuidad, asentamientos irregulares, (inseguros, antihigiénicos), etc., constituyendo al mismo tiempo un problema de tipo jurídico porque las leyes en su ámbito de aplicación deben ayudar a la solución del problema y el Estado como creador y aplicador del derecho, del orden jurídico, debe dar soluciones tanto económicas, como jurídicas para erradicar la cuestión o en su defecto poder controlarlo; porque como dice Aristóteles: que la base indestructible de toda sociedad humana estatal es la unión de los individuos que la conforman para que con su accionar se logre el bien general, el bien más principal. Por tanto, el Estado es el portador de esa gran responsabilidad.

He ahí el esfuerzo por desentrañar el aspecto jurídico y tener una visión que nos inquiete a solucionar el terrible problema del arrendamiento inmobiliario.

En este orden de ideas, analizaremos en el primer capítulo nociones generales de la Sociedad y fines de ésta, para ir encauzándolo específicamente a nuestra materia (hacia el problema del arrendamiento inmobiliario en nuestra sociedad).

Posteriormente en el segundo capítulo analizaremos el ORDEN JURIDICO aplicable al arrendamiento en México, abarcando brevemente sus antecedentes históricos, la legislación aplicable y las reformas importantes que ha sufrido la materia. Tiene en este capítulo especial trascendencia las reformas a los Códigos Civiles y Procesal Civil de 1985.

En el tercer capítulo se comprenderá el estudio, análisis y problemática del arrendamiento inmobiliario en la sociedad mexicana, consecuencias y algunas acciones concretas del Estado para solucionar el mismo fenómeno.

Esperamos que este pequeño análisis pueda transmitirles el entusiasmo e inquietud que me causó, al ver la problemática en

que vivimos, proque considero de suma importancia la reflexión que se haga a la misma solución.

CAPITULO I
CONCEPTOS OPERATIVOS

A) CONCEPTOS DE SOCIOLOGIA

La palabra Sociología fue creada por Comte (en su forma francesa sociología, en el cuarto volumen -1839- de su obra Curso de Filosofía positiva, publicada entre 1830 y 1842). Significa tratado o estudio de los fenómenos sociales, tratado de las sociedades. Sus elementos etimológicos proceden de dos lenguas -diversas: del latín socius, societas (sociedad) y del griego logos (discurso, tratado).

Gramaticalmente este vocablo es un barbarismo por no ajustarse a las reglas de la composición de las palabras, que deben estar formadas por elementos homogéneos; pero su eficacia ideológica indiscutible y la oportunidad con que fue lanzada, hicieron que fuera aceptada universalmente, incorporándose sin reserva a los diversos lenguajes de todos los pueblos cultos de la época.

Etimológicamente, ya se dijo que Sociología significa trato de las sociedades. Conceptualmente, existe una multitud de definiciones de esta ciencia, de las que, expondremos en seguida algunas, con el propósito de encontrar en ellas ciertos ele-

mentos constantes que permitan ofrecernos de una vez, siquiera una noción previa de esta disciplina.

La definición más sencilla de la Sociología General podrá ser ésta, ciencia de la sociedad o de los fenómenos sociales. Claro está que esta definición es tanto lógica, porque entra lo definido en la definición. Sin embargo, podemos mejorar el concepto anterior, asegurando que es el estudio del hombre, en cuanto su conducta afecta a su asociación con los demás hombres o es afectada por ésta, según enseña el sociólogo norteamericano Albion Small.

Para otros autores la sociología es la ciencia que se aplica al estudio de los fenómenos de la convivencia humana. Otros la definen como la ciencia que se dirige a la investigación de los agrupamientos humanos. Otros emplean la modalidad de expresión sosteniendo que la Sociología estudia los fenómenos colectivos. Para Comte la Sociología consiste en el estudio de los fenómenos de las correlaciones que se establecen entre los hombres. Spencer la concibe como la ciencia de lo super-orgánico. Según Gabriel Tarde la Sociología es la ciencia que estudia los fenómenos intersíquicos. Emilio Durkheim la considera como la ciencia que tiene como objeto de estudio los hechos sociales. En el pensamiento de Jorge Simmel la Sociología es el estudio de las interacciones humanas o de la interactividad humana. L. Von Wiese sostiene que es la ciencia cuyo tema de es

tudio consiste en las relaciones interhumanas. Max Weber la define como la ciencia que se propone entender el obrar social, interpretando su sentido y, mediante ello, explicar casualmente su desarrollo y sus efectos, etc.

B) CONCEPTO DE SOCIEDAD

Un significado que se da al vocablo sociedad es el de la reunión pasajera y ocasional de varias personas para realizar un fin determinado. Como ejemplo de ésta tenemos las sociedades mercantiles, culturales, artísticas, compañías y, en general, toda agrupación humana que se proponga la realización de un fin determinado, y cuyo fin es el motivo de su asociación. Pueden ser fines lucrativos, deportivos, etc.; de cualquier manera son uniones transitorias en las que desapareciendo el fin desaparece la sociedad.

Una segunda acepción es la sociedad entendida como la institución jurídico-política de un pueblo, o sea, el Estado. La estructuración del Derecho y Poder de un conglomerado humano. Comúnmente se usa la palabra sociedad como sinónimo de Estado; y así se habla de la sociedad española, francesa, holandesa, mexicana, etc.

Otra acepción la toma como la comunidad total de los hombres. Dicho de otra manera, sociedad como la co-existencia humana organizada; como agrupación o enlazamiento entre los hombres.

En un sentido amplio, la sociedad es la humanidad, el conjunto de todos los seres humanos que moran en el haz de la tierra, anudando relaciones recíprocas. La humanidad ha sido concebida pues, como una especie de pueblo único, con existencia a través del tiempo.

En un sentido más restringido solemos hablar de determinadas sociedades, por ejemplo, de la sociedad cubana.

Es lícito limitar aún más el concepto de hablar de la familia o el matrimonio constituyendo formas de sociedad. En efecto, el matrimonio es una forma de sociedad, de vida en común.

Puede definirse una sociedad (por ejemplo, la sociedad puertorriqueña o la sociedad cubana de hoy) como una agrupación permanente y expresamente organizada de hombres, mujeres y niños, capaz de producir el proceso de perpetuación de la especie y de mantener un determinado nivel cultural, realizándose en ella las más importantes actividades de la vida (vida familiar, vida económica, vida jurídica, vida política, vida cultural).

Estas actividades importantísimas de los seres humanos son el fundamento de lo que llamamos Vida colectiva, Sociedad.

La Sociedad es el sistema de las relaciones sociales, a través de las cuales vivimos y mediante las cuales formamos grupos.

El sociólogo Earle E. Eubank concreta el concepto de la sociedad en estas palabras: La sociedad humana se compone de un vasto conjunto de seres humanos, cada uno de los cuales posee un organismo psico-físico, biológicamente autosuficiente, pero dotado de muchos propósitos imposibles de satisfacer fuera de la vida colectiva. Una vez establecida la asociación con sus semejantes, la vida de cada individuo, dentro del grupo, se -- convierte en una sucesión continua de actividades, en compañía de los demás individuos, destinadas a la consecución de sus -- propósitos. Desde ese momento se crean relaciones entre ellos y el grupo mismo se convierte en el factor más importante para moldear sus voliciones, para controlar sus acciones y para proporcionarle la cultura en que nace y en la cual se educa.

C) FINES DE LA SOCIEDAD: VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA

Uno de los fines de existencia del Estado, es el de mejorar las condiciones de vida de los miembros que integra la sociedad.

El Estado lleva a cabo acciones concretas en ayuda, coordinación o completa substitución de la actividad de los particulares (funciones que sean de interés general, en beneficio de intereses particulares), cuando no pueda realizarse por el particular o que sea insuficiente o deficiente y el Estado se vea obligado a participar.

Tal es el caso del derecho (elevado a la categoría de garantía individual e implícitamente reconocido como derecho humano), consagrado en el artículo cuarto, párrafo cuarto Constitucional que a la letra dice: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Esta garantía y las demás consagradas en este artículo Constitucional se protegen mediante leyes especiales destinadas a cubrir este fin.

Desde el imperio romano la necesidad de habitación ha cons-

tituido una de las más angustiosas necesidades humanas y en - nuestro tiempo, a partir de la Constitución Política de 1917 - en México, se hicieron intentos para incluir en su texto mismo, la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas (cuando ni siquiera en las leyes norteamericanas, inglesas o belgas, por entonces las más avanzadas en la materia, concedían ningún beneficio en este sentido).

Por otra parte, los gobiernos posteriores a la Constitución Política de 1917, se han preocupado por el logro del derecho - de vivienda (como exigencia social), pero las condiciones económicas del País no lo permitieron y en la actualidad a pesar de las diversas leyes y reglamentaciones de la materia, dadas las circunstancias sociales, económicas y demás, no ha sido posible hacer que toda familia mexicana cuente con una vivienda digna y decorosa. No obstante, no deben menospreciarse los esfuerzos que se han hecho para solucionar tal problema, entre otros, con la expedición de la Ley Federal de la Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otras más en los Estados de la República Mexicana, así como la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario.

En especial, la Ley Federal de la Vivienda (1984), es reglamentaria del artículo cuarto Constitucional en lo referente a vi-

vivienda, y es de orden público e interés social y su objeto es regular y establecer los instrumentos y apoyos para que toda familia mexicana, pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, asimismo, dice el artículo primero de la misma Ley: - que el conjunto de instrumentos y apoyos de esta Ley, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Al examinar dicha Ley y valorar las acciones que ha emprendido el Estado para solucionar tan grave problema como es el habitacional, nos damos cuenta que la situación real no ha -- cambiado mucho; el problema subsiste porque son insuficientes los esfuerzos de las organizaciones privadas y públicas y los programas estatales rara vez alcanzan sus objetivos, para acabar o siquiera controlar este drama social, drama que día a día aumenta, es decir, acarrea los más tremendos problemas conexos con carácter acumulativo. Sin embargo, no debemos dejar de reconocer algunas acciones concretas del Estado para - atenuar este problema social, tal es el caso del INFONAVIT, - FONHAPO, FOVISSSTE, IMSS, etc. y toda la reglamentación de la materia, las ya mencionadas leyes, así como las disposiciones contenidas en el artículo 123, apartado "A", fracciones XI y

XXX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

D) CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Uno de los contratos de mayor importancia en la práctica diaria es el contrato de arrendamiento.

El problema entre caseros e inquilinos constituye un malestar social; no es comprensible el porque de miles de problemas que se suscitan a diario entre uno y otros, no hayan preocupado a los legisladores anteriores para crear normas de beneficio colectivo que coloquen en igualdad de derechos y obligaciones a ambas partes.

El contrato de arrendamiento tiene su origen y antecedentes en una de las figuras del derecho romano, la locatio conductio rei, es decir, el arrendamiento de cosas que es precisamente la figura que contemplan nuestros códigos.

"Arrendamiento de cosas es un contrato por el cual se obliga uno a dar uso de una cosa durante cierto tiempo y por cierto precio. Pueden arrendarse las cosas inmuebles, los muebles que no sean fungibles, los semovientes, los derechos y las rentas,-

como se ha dicho con la extensión de la palabra arrendable. Pero téngase presente que sólo el arrendamiento de las cosas inmuebles, de los derechos y de las rentas conservan el nombre de arrendamiento; que el de los muebles y semovientes y aún el de las cosas se llama comúnmente alquiler; y el de las naves, fletamento. Este contrato es tan necesario y universal como el de la compra venta, y pertenece esencialmente como éste al derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce -- cuando no puede o no quiere comprarlas." (1)

El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute, como dice ROJINA VILLEGAS, refiriéndose se a este contrato "... que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato, la experiencia demuestra que la fórmula normal de aprovechamiento de la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento". (2)

(1) Diccionario Escriche de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I, Cárdenas Editor, México, 1985, p. 232.

(2) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derechos Civil, Tomo 4, 5a. Ed., Porrúa, S.A., México, 1981, pp. 28 y 29.

"Mientras en los contratos traslativos (ventas, donación, etc.) -escribe MESSINEO- la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todas las utilidades, en el arrendamiento, que de ordinario es también arrendador y propietario al mismo tiempo conserva el poder de disposición y -transfiere a otros solamente el poder de goce". (3)

La atribución del goce de la cosa al arrendamiento es el elemento básico o medular del contrato de arrendamiento y -- constituye su sustrato económico.

"Arrendamiento.- Contrato por el que se arrienda." (4)

"Arrendar.- (De A y Renda, renta Tr. Ceder o adquirir por un precio determinado el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios." (5)

En términos generales se define al contrato de arrendamiento, como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a conceder temporalmente el uso o goce

(3) Rojina Villegas, Rafael. Op.cit., p. 98.

(4) Diccionario para Juristas (Juan Palomar de Miguel), Ed. Mayo, S. de R.L., México 1981, p. 125.

(5) Ibídem.

de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto (renta).

De acuerdo por lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 2398; El contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una a ceder el uso o goce temporal - mente de una cosa, y la otra, a pagar por el uso o goce un precio cierto.

Del párrafo anterior, se desprende que, si se ocupa una casa habitación, un local comercial, instalaciones para la industria, etc. y pagamos por ello una cantidad determinada de dinero por el uso de ese inmueble (renta), estaremos constituyendo un contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es un contrato formal y tiene - su carácter de privado puesto que se celebra entre particulares, procurando siempre que quede una copia en poder de cada una de las partes (aunque su falta es imputable al arrendador).

CAPITULO II

MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A) TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Hay tres tipos de contratos de arrendamiento: CIVIL, MERCANTIL y ADMINISTRATIVO.

Cuando se da en arrendamiento un bien inmueble cuyo destino sea para uso de particular o comercial, no se sujetará a otro tipo de normas jurídicas que no sean las que disponen nuestros códigos civiles en sus capítulos respectivos, por ello, será civil cuando recaer sobre un inmueble y entre un casero y un inquilino.

El arrendamiento puede clasificarse como administrativo cuando el Estado, a través de sus órganos como las Secretarías de Estado, las Entidades Federativas o los Municipios, etc. dan en arrendamiento bienes muebles o inmuebles, que pertenezcan a ellos. Es decir, "el arrendamiento se clasificará como administrativo cuando los bienes objetos del contrato, pertenezcan a la Federación, a los Estados o a los municipios y conforme al artículo 2411 del Código Civil, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho Administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese Código".⁽⁶⁾

(6) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Cíviles, 2a. - Ed. Porrúa, S.A., México, 1985, p. 152.

Generalmente en nuestras legislaciones se prohíbe a los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de un litigio, así como tampoco los funcionarios públicos podrán tomar en arrendamiento los bienes que se les hayan encomendado bajo su administración (es decir, los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter; según el artículo 2405 del Código Civil).

Si una persona celebra un contrato de arrendamiento, por ejemplo de un edificio que pertenece a la Secretaría de Gobernación, estará sujeto a las disposiciones de los ordenamientos administrativos que tengan injerencia respecto a esa dependencia y por lo tanto, estará celebrando un contrato de arrendamiento administrativo.

"El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae en bienes muebles y solamente con el propósito de especulación comercial; por lo que, el que se refiere a bienes inmuebles, ya sean rústicos o urbanos aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, siempre será civil (artículo 75, fracción I del Código de Comercio)".⁽⁷⁾

(7) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op.cit., p.152.

En conclusión, podemos decir, que son contratos de arrendamiento civil, por exclusión los que no sean mercantiles o administrativos.

Por la naturaleza del objeto se clasifican en: arrendamiento de bienes muebles y arrendamiento de bienes inmuebles; dividiéndose este último en arrendamiento de fincas rústicas que corresponden a los predios que se encuentran en el campo y el arrendamiento de predios urbanos (los que se encuentran en la ciudad).

1.- Arrendamiento sobre fincas urbanas.

La legislación sobre materia habitacional, comercial, industrial, etc. en la ciudad, ha sido objeto de múltiples estudios y cuidadosa atención por la trascendencia social que fundamentalmente se reconoce al problema, esencialmente de la vivienda.

Entre los requisitos más importantes de este tipo de arrendamiento (para casa habitación; enfoque de este estudio), están el de proveer a la salud del arrendatario, es decir, que no podría ser objeto de arrendamiento la finca urbana que no reúna las condiciones de higiene y salubridad, así como de seguridad que se exige en el Código Sanitario y en la legislación común. Si el arrendador no realiza las obras ordenadas por las autoridades competentes (Secretaría de Salubridad, Secretaría de Comercio, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría

de Comunicaciones y Transportes, Departamento del Distrito Federal, etc.) y que sean necesarias para que la localidad sea - habitable e higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa razón.

2.- Arrendamiento sobre fincas rústicas

"El propietario de un predio rústico tiene obligación de - cultivarlo, amén de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad, y si no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o aparcería, de acuerdo por lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas." (8)

"La Ley de Tierras Ociosas del 23 de junio de 1920, que está todavía vigente, según declaraciones al respecto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, declaró de utilidad pública el cultivo de las tierras de labor, ordenando en consecuencia que la Nación podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de aquéllas que sean laborables y - que sus legítimos propietarios o poseedores no cultiven." (9)

"En virtud de esta Ley, los Ayuntamientos disponen de las - tierras que deban considerarse ociosas para el efecto de darlas

(8) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. - Contratos en Particular, Vol. IV, 5a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1982, p. 107.

(9) Ibidem.

en aparcería o en arrendamiento a quienes lo soliciten." (10)

3.- Arrendamiento sobre bienes muebles

A este tipo de arrendamiento se aplican en general las disposiciones del arrendamiento, en cuanto sean compatibles con su naturaleza, aunque con ciertas disposiciones particulares.

En este tipo de trabajo sólo analizaré el arrendamiento que se refiere a las fincas urbanas destinadas para casa habitación.

B) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Como ya lo había mencionado antes en el inciso de la VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA, el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su penúltimo párrafo dice: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Estima el Doctor Mario de la Cueva, que tal concepto debió inspirarse en el pensamiento de uno de los grandes constituyentes de 1917, el licenciado Don Natividad Macías, quien en memorable discurso pronunciado el día 28 de diciembre de 1916, se -

(10) Idem.

refirió por primera vez en la Historia Universal, a la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

En junio de 1970, la Organización Internacional del Trabajo, aprobó una convención sobre vivienda para los trabajadores, completada con un interesante conjunto de normas para proporcionar o al menos facilitar vivienda a dicho sector de la población mundial.

En el año de 1906, dentro de su programa de trabajo del Partido Liberal Mexicano, propuso brindar a los trabajadores alojamiento higiénico y en noviembre de ese mismo año, el gobernador del Estado de Chihuahua, señor Enrique C. Creel, promulgó una Ley sobre casas para los obreros y empleados públicos. Así el derecho a la vivienda tiene en nuestro medio raíces muy antiguas, observando que su inicio fue exclusivo benéfico para la clase trabajadora pero apuntando ya como exigencia social.

Por lo que se desprende de este precepto, hacer conciencia en el ciudadano, jefe de familia, funcionario público o privado, hombre de negocios, sobre la necesidad de que la familia mexicana cuente con habitación digna, y así, evitar en forma gradual los asentamientos humanos irregulares, la convivencia en tugurios o en habitaciones improvisadas, pues la evolución a la que ha llegado la población mexicana, ya no permite ese deterioroso

cial y no está dispuesta a permitir que se siga prolongando por más tiempo el cúmulo de problemas que representa su solución.

Por otra parte también el artículo 123 Constitucional en sus fracciones XII y XXX nos habla acerca de la habitación de los - trabajadores, que a su letra dicen lo siguiente:

XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará - obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

XXX. Asimismo, serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados.

C) ANTECEDENTES EN LOS CODIGOS CIVILES

El contrato de arrendamiento es conocido desde épocas antiguas, se conoció en todas las civilizaciones y a pasado de generación en generación hasta nuestros días.

El Código Civil de 1932, que a su vez toma de su similar de 1870 la legislación referente al contrato de arrendamiento, pero aún en forma muy deficiente y de acuerdo a las circunstancias de la época y por lo tanto, podemos decir que la legislación más

importante y trascendental de la materia en trato (arrendamiento de inmuebles para casa habitación), es la del año de 1985 a la fecha, sin dejar de mencionar que el Código Civil de 1932 - viene a revisar, ordenar y aclarar muchas cuestiones de la materia, respecto de los Códigos Civiles anteriores.

El contrato de arrendamiento fue redefinido en el Código de 1932, ya que anteriormente en el Código Civil de 1870 y de 1884 había sido regulado desde que aparecieron los mismos, pero en el de 1932 se dieron con claridad las características fundamentales del mismo, que trascendieron con variantes hasta nuestros días, hasta las reformas de febrero de 1985 y que afectaron a diversos ordenamientos de la materia del arrendamiento inmobiliario.

En términos generales, el contrato de arrendamiento se regula por la teoría general del Contrato y es por esta razón, que el mismo se ve afectado en sus características fundamentales - sólo cuando se reforma el capítulo respectivo que le reserva - el ordenamiento sustantivo.

"En el Código Civil de 1870 y 1884 se regulaba con algunos defectos el contrato de arrendamiento; a través del arrendamiento se encubrían las ventas en abonos, pues las rentas o -- prestaciones periódicas protegían al vendedor y exponían en caso de incumplimiento en las mismas al comprador de escasos re-

cursos, pues en este caso se le obligaba a la rescisión del contrato y las rentas no se le devolvían, pues estos abonos se aplicaban precisamente como rentas. El supuesto arrendatario no adquiría la propiedad del bien, sino que hasta que acababa de pagar la última renta, con el enorme riesgo para él de perder todos los abonos que bajo el nombre de rentas hubiera pagado, en caso de que a virtud de una acción rescisoria por incumplimiento del supuesto arrendamiento, que no estaba prohibida, se le obligaba a devolver el bien que había recibido." (11)

Así las cosas, el legislador de 1928 esclareció con pulcritud la naturaleza jurídica de este tipo de contratos, y sobre todo reguló en forma adecuada su funcionamiento en favor de la parte débil, que en las compraventas en abonos ordinariamente es el comprador. Distinguiéndolos claramente se evita confundir este contrato con otros, ya que éste es un contrato de uso con obligación de devolver la cosa, dicho uso no transmite la propiedad y hay obligación de pagar una contraprestación que es la renta.

"A diferencia del derecho romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que valdría más identificarlo con una compraventa, puesto que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógico y,

(11) Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Cíviles. Contratos en Especial, 5a. ed., Ed. Porrúa, S.A., México, 1980, pp. 192 y 193.

además, desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad en este contrato, señala el legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos inmobiliarios, estableciendo de manera imperativa que tal duración no puede convenirse por más de diez años para fincas destinadas a habitación, por más de quince para fincas destinadas a comercio y -- por más de veinte años para fincas destinadas a la industria, incluyendo la agricultura. Acerca de este elemento real del arrendamiento, la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, expresó lo siguiente:

Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar -- prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro." (12) (Esto fue una concepción muy diferente a la de la comisión encargada de las reformas en 1985).

"Esta limitante concreta y expresa a la libertad contractual que no existe en el Código Civil de 1870, ni en el de 1884,

(12) Sánchez Medal, Ramón. Op. cit., pp. 199 y 200.

se inspiró en su similar del Código Civil Argentino que fijaba como término máximo al contrato de arrendamiento en diez años". (13)

Por otra parte, en los Códigos Civiles anteriores a 1928, se legislaba ya sobre la imposibilidad jurídica de que los funcionarios públicos pudieran adquirir en arrendamiento los bienes que por causa de su función tuvieran relación directa o indirecta y para evitar los abusos de estas personas y proteger así los intereses o patrimonio del propio Estado.

Debemos indicar, que la legislación anterior a 1985 fue duramente criticada, con urgencias de reformas legislativas de fondo, críticas que empezaron desde las décadas de los setentas y que a pesar de las reformas tanto sustantivas como adjetivas y de ciertas disposiciones relativas a la materia, en febrero de 1985, sigue siendo criticada y en perspectivas está la creación de una Ley Inquilinaria, en forma separada de la legislación sustantiva (Código Civil), ante la presión de las clases sociales más necesitadas en nuestro país y en unión ahora de la clase media quien también ha sufrido los estragos de la economía mexicana y se le ha dificultado el acceso a una vivienda digna y decorosa.

(13) *Ibíd.*

D) ANTECEDENTES EN LOS CODIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Los conflictos surgidos entre arrendadores y arrendatarios - siempre se han regulado por las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento y al contrato en general, excepto de los juicios especiales de desahucio o lanzamiento por falta de pago de rentas. Asimismo con las reformas hechas en el año de 1985, se crea la vía de controversias de arrendamiento implicando a - todas las ocasiones o cuestiones relativas al arrendamiento de inmuebles, con la excepción ya apuntada del juicio de desahucio.

Pese a los derroteros parcialmente seguidos entre la legislación de España y México, el juicio especial de desahucio tiene sus orígenes en la Ley de las Cortes Españolas de 1812, reformada en varias ocasiones, pero siendo siempre un juicio extraordinario, breve, sumario o especial, para evitar la solución del - conflicto por la peligrosa vía de la autodefensa (que el dueño se hiciera justicia por su propia mano y expulsara al inquilino) pasando con esta estructura y finalidad hasta nuestros días." (14)

Concluyendo en el juicio especial de desahucio sobre su origen, "...el embrión del juicio de desahucio se halla en las Partidas precedidas más allá todavía, por el fuero juzgo y por el fuero real, en la Península Ibérica." (15)

(14) Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, Ed. Porrúa, S.A., México, 1978, p. 27.

(15) Idem, p. 33.

En México, aparece en el Código de Procedimientos Civiles de 1872, expedido por Sebastián Lerdo de Tejada, reformado por el de 1884 y luego por el de 1932.

"Antes de la reestructuración del juicio de desahucio, o sea con antelación a la reforma procesal contenida en el decreto de 1973, cuando todavía era sumario dicho juicio por las notas distintivas de que, de acuerdo con la parte final del artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles, disponía el demandado únicamente del término de 5 días para producir su contestación, es decir, excepcionarse, bajo la pauta permisiva del artículo 494 del mismo ordenamiento, y la fijación del término de 20 días para desocupar la localidad arrendada, si era ésta destinada a habitación, que es por cierto y dicho sea de paso, el supuesto más general del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal, pues si bien no se conocen estadísticas sobre el particular, salta a la vista su abrumadora mayoría no sólo en esta comprensión territorial, si no en todas las ciudades del orbe, en punto al número de locaciones arrendadas para satisfacer necesidades de giros comerciales o industriales o respecto de predios rústicos dedicados a explotaciones agropecuarias, con la modalidad premiosa de que, en caso de admitirse por el juez la contestación del inquilino, angustiosamente debe citar para audiencia en los 8 días siguientes, al tiempo que da vista al actor con las excepciones opuestas. Sin duda la Ley acudiendo con prontitud en auxilio del propietario, para que haga prevalecer su dere

cho dominical frente al locatario y lo desaloje si incumple la obligación de pagar la renta en la forma y lugar convenidos. Por su enfrentamiento con el derecho de propiedad la problemática jurídica-económica adyacente al arrendamiento y los litigios que propicia este contrato, entre los cuales destaca el desahucio específico por falta de pago de rentas, cabe asignarle el rango de ser un tema polémico." (16)

Las reformas de 1973 introducen la facultad al arrendatario para dar por terminado cualquier juicio de desahucio si cubre -- las mensualidades rentísticas adeudadas o comprueba con otros medios idóneos haberlas pagado. Si en el juicio de lanzamiento, se va a realizar la diligencia de lanzamiento y se opone el pago o su consignación en una institución autorizada para ello, se da por terminado el procedimiento; esto indica la ineficacia del -- juicio de desahucio para lograr la desocupación de la localidad, ya que da facultades al arrendatario para pagar cuando quiere y el arrendador se ve obligado a rescindir por incumplimiento en -- las cláusulas del convenio o por la terminación del contrato de arrendamiento y que son juicios que le llevarán dos, tres o más años, sin perjuicio de los gastos y de no poder aumentar la renta mientras se tramite el juicio.

(16) Domínguez del Río, Alfredo. Op.cit., pp. 38 y 39.

E) REFORMAS EN EL CODIGO CIVIL EN EL AÑO DE 1985

En este inciso analizaremos las reformas realizadas al Código Civil para el Distrito Federal en el año de 1985.

El artículo primero en el decreto publicado el 7 de febrero - de 1985, reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda - Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 de este mismo ordenamiento.

El artículo 2448 del Código Civil, es indudablemente el de ma-
yor trascendencia e importancia, dado que establece que las dis-
posiciones del Capítulo de arrendamiento de FINCAS URBANAS DESTI-
NADAS PARA CASA HABITACION, son de orden público y de interés so-
cial. Aun cuando es polémico definir esos conceptos, no hay que
perder de vista que el legislador protege en forma completa las
relaciones de las partes, al grado de establecer que esas dispo-
siciones son irrenunciables, y que cualquier estipulación en con-
trario se tendrá por no puesta. Ante esta perspectiva el arren-
dador debe ser escrupuloso en la relación contractual, pues de -
otra forma el arrendatario conociendo o no las reformas legales,
podrá utilizar las mismas para su beneficio.

En consonancia con el párrafo cuarto del artículo cuarto Cons-
titucional, en el cual se establece que toda familia tiene dere-
cho a una vivienda digna y decorosa y el derecho a la salud --

de todo individuo, se disponen que sólo podrán arrendarse locales que reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley (artículo 2448 A del Código Civil), y es responsable el arrendador que no acate las disposiciones, es decir, que no haga las obras ordenadas por la Autoridad Sanitaria correspondiente, de los daños y perjuicios que los arrendatarios sufran por esa causa (de las condiciones antihigiénicas e insalubres en que se encuentre la vivienda; artículo 2448 B del mismo ordenamiento). Además de las sanciones (o incluso delitos en su casa) que determina la Ley General de Salud, como se dijo nace la acción civil de daños y perjuicios.

El artículo 2448 C, dispone en forma categórica que la duración mínima de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, será forzosamente de un año. El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en la casa habitación, y al mismo tiempo, evitar que el arrendador sufriera graves perjuicios económicos por mantener congelada la finca a causa de un arrendamiento demasiado prolongado. Así pues, se establece que el contrato tendrá una duración mínima de un año, prorrogable a voluntad del arrendatario por otros dos años más, haciendo un total de tres años de los cuales éste podrá disfrutar del inmueble siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Si el contrato se celebra por menos de un año, es nulo (son disposiciones irrenunciables).

Se estipula que la renta deberá concertarse en moneda nacional. Se intenta proteger con el segundo párrafo la economía -- del arrendatario al introducirse que la renta no podrá incrementarse sino anualmente, sin que dicho aumento pueda exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal (o zona que le corresponda), en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue (2248 D).

Asimismo se uniforman los plazos en que deba pagarse la renta, antiguamente había tres formas: mensual, quincenal o semanal, aparte del convencional, y dependiendo del monto de la -- renta. Con las reformas, a falta de convenio ha de cubrirse -- por mensualidades vencidas y sólo a partir del día en que se re -- cibe el inmueble (artículo 2448 E).

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para casa habita -- ción, necesariamente deben ser por escrito y registrados ante -- las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federa -- l. El arrendatario tiene derecho a exigir una copia del con -- trato debidamente registrado o en su defecto registrarlo por sí mismo. La falta de forma se imputa al arrendador; esto es que, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato (ar -- tículo 2448 F y G). En todo contrato deben transcribirse inte --

gras las disposiciones de este capítulo amén de los mínimos que se señalan como los nombres de los contratantes, la ubicación, descripción de la finca, monto y lugar de pago de la renta, su forma de pago, etc. (artículo 2448 L).

El artículo 2448 H, fija que el fallecimiento de cualquiera de las partes no termina con el arrendamiento. Es decir, solamente podrá rescindirse o terminarse conforme a los motivos establecidos por la propia Ley. Este artículo permitirá la continuidad de los contratos por medio de la subrogación, siempre y cuando hubieran realmente habitado el inmueble en vida del arrendatario.

Se especifica el derecho de preferencia del arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto para el caso en que el arrendador quisiera vender con la finca arrendada. En ambos supuestos del arrendatario deberá estar al corriente del pago de la renta. Respecto al ejercicio del derecho de tanto el propietario deberá avisar en forma indubitable, al arrendatario su deseo de vender, detallando el precio y demás modalidades de contrato a fin de que en un plazo de quince días éste pueda manifestar si desea hacer uso o no de ese derecho. En caso de que los términos de la oferta varíen, el arrendador deberá dar nuevo aviso al arrendatario, excepto si el cambio se refiere al precio y las variaciones en el mismo no exceden de un 10% de la oferta inicial. Cualquier contrato realizado en contravención de lo establecido en este precepto será nulo de pleno derecho y los notarios que hubieren, en su caso, autorizado la escrituración incurrirán en responsabilidad.

La acción de nulidad prescribe a los 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la operación, y el derecho del tanto precluye en caso de que el arrendatario no manifieste su voluntad en el caso establecido (artículo 2448 I y J).

Finalmente, se establece en este capítulo, que la garantía - del contrato sólo podrá ser de fianza o de depósito, a elección del arrendatario, cuando se trate de interés social. Se conserva la prohibición del propietario de rehusar a los fiadores que cumplen los requisitos de Ley (artículo 2448 K).

El numeral 3042 del Código Civil, fue adicionado para hacer congruente al capítulo relativo al registro de la propiedad inmobiliaria y de los títulos inscribibles y anotables con el derecho del tanto consagrado en el capítulo que describimos en párrafos anteriores. De esta manera, se prohíbe inscribir las escrituras en las que se transfiere la propiedad de un inmueble - dado en arrendamiento, si en ellas no consta expresamente que - se cumplió con lo establecido con los artículos 2448 I y J.

F) REFORMAS EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL AÑO DE
1985

Las reformas más importantes y trascendentales en materia de

legislación procesal de arrendamiento inmobiliario fueron las -- del año de 1985, que al igual que las referentes al Código Civil, tuvieron la finalidad de resolver el deprimente estado que guarda ba la situación de la materia en sus dos aspectos, sin que a la -- fecha se halla logrado el objetivo deseado.

Con las reformas de febrero de 1985 en la rama procesal se die ron cambios profundos con el ánimo de evitar el rezago de los expedientes en los juzgados existentes (y en los de nueva creación), disminuir la cantidad de juicios (y conciliar los existentes), -- asimismo que los asuntos se resolvieran por personas capacitadas o especialistas en la materia, se procuraría una mayor equidad en tre las partes y al mismo tiempo la administración de justicia -- fuera pronta y expedita y de esa manera contribuir el Estado a la solución del arrendamiento inmobiliario como problemática social, jurídica, económica, política, etc., con base en acciones concretas.

Por las reformas al Códito Procesal Civil se crea el Título Dé cimo Cuarto Bis relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación (artículo 2° del decreto). Estas reformas son precisamente para casa habita ción y no se aplica al juicio especial de desahucio que tiene sus reglas propias (capítulo cuarto del título séptimo).

Por ello a todos los conflictos que surjan en materia de arren

rán personalmente o por apoderado, quién deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de Ley, expresarán sus pretensiones, las cuales serán escuchadas por el juzgador quien a su vez, procurará una amigable composición misma que deberá formalizarse en un convenio, - si ese fuera el caso, que será aprobado por el juez y tendrá -- efectos de sentencia ejecutoriada (artículo 960 del C.P.C.).

Si el actor no concurre a la audiencia conciliadora se le - tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria o - en ella no se logra la avenencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el juez citará al demandado, para que, en el término de cinco días conteste la demanda, - o ponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento (artículo 961 C.P.C.).

En los casos en que el demandado oponga reconvencción se co- rrerá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un -- término de cinco días (artículo 962 del mismo ordenamiento).

Con el artículo 962 se introduce una nueva excepción a los - efectos de la rebeldía en la contestación de la demanda o la reconvencción, excepción válida exclusivamente para el arrendata-

rio, de tal suerte que si éste no contesta una u otra cosa, se entenderá en uno y otro caso negados los hechos. Con ellos se crea una medida titular de la parte más débil en la relación.

Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surtan efecto del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. En forma acertada el legislador estableció sanciones para quien ofrezca pruebas con el sólo propósito de retardar el procedimiento y para los testigos y peritos, que habiendo aceptado el cargo, no comparezcan a la audiencia respectiva. En el primer caso la sanción es una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y en el segundo un arresto hasta por tres días. Si no concurren los testigos o peritos por segunda vez, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, El Juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra pruebas (artículo 963 del C.P.C.).

Dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el Juez ci-

tará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes: el Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos; las pruebas se desahogarán en audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación; se oirán los alegatos de ambas partes; el Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia (artículo 964 del C.P.C.).

Otra medida que el legislador introdujo para evitar las prácticas dilatorias tan comunes, fue la disposición de que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecer las --- pruebas. En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental. (artículo 965 C.P.C.).

La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo (artículo 966 del C.P.C.).

La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles (artículo 967 del C.P.C.).

En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a -- las disposiciones del presente título (artículo 968 del C.P.C.).

El artículo tercero del decreto en comento, correspondiente a la justicia de paz, tiene la finalidad de hacer congruente -- la competencia de estos juzgados con los de arrendamiento inmobiliario creados en este mismo decreto por el artículo cuarto.

En los artículos transitorios se dispone que:

Los juicios y procedimientos judiciales en trámite que tengan por objeto la rescisión o terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación continuarán sustanciándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en vigor al momento de su iniciación.

Una vez que los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario es-

tén en funciones, los Juzgados Civiles remitirán a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan deshogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento.

G) LEGISLACION ACTUAL

Actualmente la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario y principalmente el de casas habitación es muy amplia, esto es un ejemplo de acciones del gobierno por dar solución al problema que nos ocupa.

La solución a la escasez de vivienda es una de las metas más difíciles de alcanzar y por ello desde el punto de vista jurídico, para poder encauzar el problema y canalizar recursos y acciones humanas a ese fin, se han emitido diversos puntos de vista y diversa también su codificación. Al efecto mencionaré que la solución al problema de la vivienda se ha planteado legislando en los siguientes ordenamientos legales:

Desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo cuarto en su párrafo cuarto, así como en el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles, se aplica también a esta materia el decreto de rentas congeladas (1948) la --

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal; la Ley Federal de Protección al Consumidor; la Ley del Notariado del Distrito Federal; la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado; la Ley Federal de la Vivienda; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; la Ley de Obras Públicas; así como la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles del Distrito Federal; así como también diversas disposiciones como las que se aplican al FONHAPO, INFONAVIT, etc.

Todos estos ordenamientos abarcan desde la Ley sustantiva y adjetiva, hasta cuestiones administrativas o de tipo notarial, un tanto distantes del fondo del asunto pero que contribuyen notablemente a la solución del problema habitacional. Además está dirigida a los diversos sectores de la sociedad, no solamente a los particulares, sino al sector público y privado, así como también al social.

El Código Civil, junto con el Código de Procedimientos Civiles son los ordenamientos legales bases y de mayor trascendencia en la regulación de la materia. Recientemente a partir de las reformas de 1985, han tenido grandes y profundos cambios tanto en el fondo como en la forma de los contratos de arrendamiento, y su proyección en el juicio. Es por ello, que las reformas de 1985, iniciaron la carrera legislativa para dar solu

ción jurídica adecuada al arrendamiento inmobiliario como problema social de nuestro país y en nuestro tiempo.

Asimismo con las reformas de 1985, se otorgaron facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor, para dar patrocinio y asesoría jurídica, únicamente a los arrendatarios; y en general tiene la tutela, representación y vigilancia de sus derechos, tratando a toda costa de conciliar los intereses de las partes y en su caso, el arbitraje de los conflictos. Este organismo representa una instancia para el arrendatario, pero sólo de aquellos locales destinados para casa habitación en el Distrito Federal.

En cuanto a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, es una de las leyes más importantes de la materia. En virtud de las reformas de 1985, se dan las bases para la organización y funcionamiento de los juzgados de la materia, así como también se establecen las facultades del pleno Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, entre las que se encuentran las de crear nuevos juzgados, cuando las necesidades, rezagos o exceso de expedientes, lo requieran.

En relación a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se fijan amplias fa

cultades y perspectivas a este Instituto y a los trabajadores, del Estado, para que tengan derecho a una vivienda digna y decorosa, ya sea en venta o en arrendamiento, por lo que fue -- creado el FOVISSSTE (Fondo para la Vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado), que se equipara al INFONAVIT.

La Ley del Notariado obliga a los notarios a no autorizar - las escrituras de compraventa de un bien inmueble, sin antes - cerciorarse de que el vendedor cumplió con dar el aviso para - que los arrendatarios ejercieran su derecho del tanto.

La Ley Federal de la Vivienda, fue adicionada con el objeto de promover la construcción, mejoramiento y en general el - acceso a una vivienda propia de la gente de escasos recursos.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal otorga facultades al Departamento del Distrito Federal, para realizar - estudios y acciones tendientes a edificar viviendas de interés social en arrendamiento, y tratar de regular el mercado entre la oferta y la demanda de las mismas.

En cuanto a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condomi- nio de Inmuebles para el Distrito Federal, existe un decreto -

que autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin exigir mayores requisitos (con objeto de promover la construcción de condominios).

Por otra parte, no olvidemos que todas las Entidades Federativas de la República Mexicana, cuentan con un Código Civil y un Código de Procedimientos Civiles, que regulan la materia en sus respectivos territorios.

H) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

El día 22 de diciembre de 1975, fue publicado un decreto presidencial por el Licenciado Luis Echeverría Alvarez, y por el cual crea la Procuraduría Federal del Consumidor.

Se crean diversos artículos para esta Ley y se cita en su artículo primero que ésta misma, regirá en toda la República y -- que su ordenamiento es de orden público y por consiguiente es irrenunciable para la parte consumidora.

En la última parte del artículo segundo de la Ley a la que

nos estamos refiriendo, nos habla del tema que nos interesa, - que es la de Arrendamiento Inmobiliario, que a su letra dice: Asimismo, quedan obligados al cumplimiento los arrendadores - y arrendatarios de bienes destinados para casa habitación en - el Distrito Federal; por lo que esta Ley es de aplicación local en materia de protección para el arrendatario de casa habitación.

Así la Procuraduría Federal, es un organismo descentralizado de servicio social, encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora mediante el ejercicio de sus atribuciones que le confiere la Ley.

Cita la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 57 bis; que tratándose de inmuebles destinados a la casa habitación, la Procuraduría protege los derechos de los arrendatarios.

Cuando algún consumidor (arrendatario) desee inconformarse por alguna violación a su derecho de arrendatario, recurre a la Procuraduría Federal del Consumidor al área de Arrendamiento Inmobiliario de Casa Habitación a exponer su queja ante un Procurador, el cual manda a emplazar a la parte proveedora (arrendador), para que ésta rinda un informe a la Procuraduría

en relación a la queja presentada por la parte consumidora y - citando, a ambas partes, para que estos expresen sus pretenciones y ver la posibilidad de que se llegue a una solución, en - caso de no llegar a ningún acuerdo, se les cita para realizar en forma una audiencia previa de conciliación. El objeto de - ésta, es conciliar sus intereses por medio de un convenio, en caso de llegar a esto, se levanta el convenio y se le da el carácter de laudo; en caso contrario; se fija el término de diez días para ofrecimiento de pruebas para ambas partes, y después de su recepción, se fija día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas, celebrándose la misma y producir los alegatos que correspondan hasta dictar laudo.

El laudo que se dicte, trae aparejada ejecución, por lo que cuando se quiera hacer efectiva la resolución dictada, se tendrá que acudir a Tribunales competentes para su ejecución.

El procedimiento que siguen en la Procuraduría para poder - emitir su laudo, son las establecidas por el Código Civil vigente, con la salvedad de que si el consumidor (arrendatario), no concurre a la audiencia de conciliación, se le tendrá por designificado de su queja, en consecuencia, no podrá presentar otra ante la Procuraduría, por los mismos hechos, dejando a salvo los derechos del proveedor (arrendador) para hacerlos valer en la vía

que le convenga. Salvo que el consumidor (arrendatario) justifique dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, su justificación, en cuyo caso se citará de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación.

De lo antes citado, y analizando la Ley Federal de Protección al Consumidor, nos damos cuenta que ésta es un organismo que está cien por ciento a favor del arrendatario o sea del consumidor, y por lo tanto con consecuencias graves para el arrendador en detrimento de su propiedad; así como de su economía, causa que origina que el arrendador se abstenga a arrendar, o a incrementar el arriendo a cantidades superiores para compensar su poder económico.

De esta forma termino con la legislación referente al Arrendamiento Inmobiliario, pasando así al tercer capítulo el cual va a referirse ya al propio problema del arrendamiento en la sociedad mexicana.

CAPITULO III
CONSECUENCIAS ECONOMICAS, SOCIALES Y JURIDICAS DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD

A) PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD

El arrendamiento inmobiliario de fincas destinadas a casa habitación, tienen origen en múltiples causas y tienen consecuencias muy graves en toda la República Mexicana y es que el problema es de envergadura nacional, no se circunscribe al Distrito Federal.

Es por ello, que vemos en el arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal el ejemplo representativo para los demás Estados de la República Mexicana.

En efecto, vemos que la ciudad de México es una megalópolis - (el máximo crecimiento urbano), y es la razón de que sea la más problemática y conflictiva, por todos los inconvenientes inherentes a una gran ciudad desorganizada en todos los aspectos.

La falta de servicios a la población que habita el Distrito Federal, es el rubro que el gobierno del mismo tiene más complicado, y que abarca múltiples facetas; desde deficiencia en el transporte, el encarecimiento del vestido, la comida, la vivien-

da, la falta de servicio de agua o en forma deficiente, la situación originada por el desempleo, etc. y otros muchos más.

La parte que a mí me interesa es la de la vivienda y dentro de ese rubro los problemas que se generen en el arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal y que es la ciudad más poblada del mundo, la más contaminada y en donde la falta de vivienda y toda la problemática que acarrea trascienden en la economía, en la política, en lo social, etc.

En forma específica, vemos que en la ciudad de México el arrendamiento de vivienda, para los que no tienen una propia, es una lucha por la supervivencia equiparada a la de la lucha por el pan nuestro de cada día, por la dificultad de encontrar una, porque las que están en renta son excesivamente caras y no se tienen ingresos suficientes para sufragarlas, porque la construcción de las mismas implica, si las realiza el gobierno que solamente una parte de la población tenga acceso a ellas; y si las construye la iniciativa privada, porque va dirigida a la población que puede adquirirlas (desde la clase media). En mi opinión, no es tanto que las soluciones del Estado (construcción de viviendas por medio de organismos estatales, expropiaciones, legislación en la materia, creación de nuevos juzgados, creación de la Procuraduría Federal

del Consumidor, programas de la regularización de la tenencia de la tierra, etc.), NO resuelvan el problema de fondo, sino -- que la economía familiar del grueso de la población es la clase con escasos recursos económicos.

El arrendamiento de vivienda en el Distrito Federal ha tenido graves repercusiones luego de los decretos de congelación de rentas, desde la escases de vivienda por temor a nuevos decretos, por falta de estímulos en su construcción, etc. y más recientemente por la estabilidad económica y la inseguridad legislativa en la materia en caso de conflicto entre las partes contratantes.

Una de las consecuencias de una ciudad sobrepoblada sin -- oferta de vivienda, da origen a los cinturones de miseria donde la inseguridad y la insalubridad, además de la promiscuidad son los caracteres de las viviendas donde se tiene deficiencia de -- servicios de toda índole, creando lo que se llama las ciudades perdidas. Una alternativa es el crecimiento de las zonas conurbanas del Distrito Federal, que más que una alternativa es una necesidad apremiante, ante la excesiva demanda de vivienda o -- porque las que existen están en precios excesivos, pero esto no indica que sea la solución, por el contrario lleva el mismo ritmo de crecimiento del Distrito Federal y en pocos años se verá que incide en forma semejante el arrendamiento de vivienda o su construcción, como en la propia ciudad de México, trayendo con-

sigo los mismos problemas y por ende, la tarea de las Autoridades es precisamente prever esa circunstancia para evitar la complejidad de su problemática.

Por otra parte, respecto de las controversias de las partes, no es tanto el juicio en sí, sino es que el arrendatario necesita tiempo para buscar una vivienda que rentar o para conseguir - difícilmente la propia; y por la otra parte el arrendador necesita desocuparla para rentarla, pero por supuesto en un precio superior, porque el actual ya no le sirve y no solo eso, sino - que pierde la oportunidad de obtener mayores ingresos con otro arrendatario, si la localidad arrendada no estuviera ocupada -- por el arrendatario demandado.

Tomando en cuenta el número de habitantes en el Distrito Federal, y el número de vivienda existentes en el mismo, se ve -- que el problema es muy grande y la solución no es tanto el legislar adecuadamente, ni aún en el fondo del asunto, sino una - solución global en todos los aspectos, sobre todo en el económico, que se ha agudizado en estos tiempos.

El problema habitacional aún en los países más desarrollados está presente, esto indica que siempre existe un déficit habitacional en todo el mundo, pero en algunos como el nuestro y más en el Distrito Federal muy acentuado, por lo que nuestro gobierno no destina muchos recursos en acciones y programas a nivel na--

cional, aunque hasta ahora insuficientes para una efectiva solución.

B) LA ECONOMIA EN LA SOCIEDAD MEXICANA

La economía mexicana desde siempre ha tenido severos problemas, que se han vuelto crónicos y se han agudizado en los últimos años, mismos que han afectado gravemente a la población.

Una de las notas de la economía mexicana es desafortunadamente su inestabilidad, es decir, no se han dado las circunstancias para que la misma tenga un crecimiento continuo y se eviten los altibajos que constantemente sufre y con efectos desventajosos. También debe tomarse en cuenta, que los efectos internacionales en la economía mexicana se ponen de manifiesto principalmente, a través de la creciente devaluación de la moneda mexicana frente a las extranjeras, en especial ante la moneda americana, país que junto con muchos otros países industrializados, han colonizado mercantilmente a nuestro país, a través de grandes inversiones de empresas transnacionales que ahogan nuestra economía, empezando por la debilitación de la industria mexicana. Para ello, basta seguir de cerca las primeras devaluaciones de nuestra moneda, para darnos cuenta de la grave situación económica de México y percatarnos que actualmente hay in-

cluso, una devaluación controlada por deslizamiento progresivo.

El enorme aparato burocrático estatal, genera un gasto público superior a los ingresos que percibe el Estado, debilitando la economía de todos los mexicanos a través de la creciente tasa impositiva, además imposibilita para que se adquirieran hasta los satisfactores primarios (artículos de primera necesidad) entre los que se encuentran la comida, el vestido, calzado o la vivienda, entre otros.

Otro de los factores determinantes de la mala economía mexicana es la que se observa respecto a la importación-exportación de bienes y servicios de nuestro país, y especialmente con los acreedores de la deuda externa mexicana, misma que impide su crecimiento real y por el contrario lo contrae más.

Desde hace mucho tiempo se ha tratado de solucionar la deuda mexicana y sanear sus finanzas, pero las presiones internacionales y el mercado mundial han impedido esto.

Después del auge económico que se avecinaba en nuestro país, gracias al oro negro (petróleo) y colocarse entre los primeros productores del mundo, la economía mexicana tuvo grandes problemas por su subsistencia, y en especial el agravamiento de la --

inmensa deuda externa, cuyo crecimiento no se ha detenido, a --
tal grado que los ingresos del gobierno no alcanzan a cubrir -
los intereses de la deuda principal, a infinidad de bancos --
acreedores de países de todo el mundo, entre los que se encuentra
el más poderoso de todos ellos; el Fondo Monetario Internacional
cional.

La gigantesca deuda pública, materialmente impagable y que-
afecta en forma particular a cada mexicano, se ha incrementado
aún más en este tiempo, afectando también a la clase media y -
en relación a la materia que me ocupa, incluso a esta clase social
cial se le ha dificultado el acceso a tener una vivienda digna,
propia o en renta. Asimismo por la propia deuda externa, los
acreedores (especialmente los Estados Unidos), presionan cons-
tantemente a nuestro gobierno para dar cabida a sus programas-
de desarrollo político y económico y que en nada beneficia a -
nuestro país, en aras de intereses colonizadores, con grandes
inversiones monetarias, empresas trasnacionales o multinacionales
les que invaden con su producción nuestro mercado y lo nulifi-
can, encareciendo productos a su antojo o monopolizando, inclu

so haciendo inaccesible algunos básicos a la gente de escasos recursos.

Por otra parte los ingresos de los trabajadores en general se han visto disminuidos considerablemente, incluyendo en esto a la clase media, obstaculizando el acceso a una vivienda propia, pues el costo de la construcción, como de su renta, se -- han incrementado desproporcionadamente en relación a los ingre sos percibidos por los trabajadores (sueldos mínimos fijados -- por el Estado y que no alcanzan ni para comer).

La prestación de servicios públicos por parte del Estado Me xicano ha hecho que el costo de los mismos aumente, debido -- principalmente a los efectos de la deuda externa y la inflac- ción predominante en nuestra economía, sumada al exceso de cor- rupción y burocratización imperante en todas las esferas gu- bernamentales, y que imposibilitan la conclusión de los progra mas estatales. En lo relativo a la vivienda; las que se cons- truyen quedan en manos de unos cuantos influyentes o afortuna- dos y no en la mayoría de la población necesitada, elevando el costo de las viviendas.

Entre las acciones tomadas por el gobierno para abatir la -
inflación y el encarecimiento de los productos o servicios a -
la población de escasos recursos, se puso en marcha el Pacto -
de Solidaridad Económica, como medida tendiente a realizar un
efectivo control de precios, especialmente sobre los productos
básicos y con perspectivas a lograr que la gente de escasos re
cursos y la clase media tenga acceso a los mismos o en este ca
so a la vivienda.

Con ese interés, el gobierno destina muchos recursos a di-
versos organismos, coordinándolos entre sí o con los particular
es.

Por todo lo anterior, se desprende que la dificultad para -
conseguir una vivienda propia es muy grande, debido a los pro-
blemas de la economía mexicana y en especial sobre el rubro de
arrendamiento de casas habitación. Se dificulta encontrar una
vivienda en renta por no convenir a los arrendadores ante la -
falta de beneficios para éstos, disminuyendo por esa causa la
oferta de vivienda en renta, y no existen incentivos suficien-
tes para construir la propia, más bien no existen los recursos
suficientes. Concluyendo, que la situación económica es una -
causa determinante en la adquisición de viviendas o en su caso

para no abandonar la que se renta, porque no se logra conseguir otra en el mismo precio; o no existe, y la genta tiene que adquirir alguna en las condiciones que sean y que se encuentren, por ser un satisfactor elemental.

C) CONSECUENCIAS ECONOMICAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD MEXICANA

Este renglón es uno de los más difíciles de superar ya que las consecuencias económicas del arrendamiento inmobiliario en México, son trascendentales para el desarrollo del país y para mejorar la calidad de vida de los mexicanos.

Una de las consecuencias inmediatas del problema que analizamos es la falta de estímulos para construir viviendas y darlas en renta, ya que no se garantiza su rentabilidad y que es causa al mismo tiempo para agravar la situación, pues se produce mayor escasez de vivienda.

Vemos por otra parte, que el arrendamiento inmobiliario tiene amplias repercusiones en la población, y la falta de solución a los conflictos que surjan entre los necesitados de vivienda o --

arrendatarios y arrendadores o propietarios de viviendas puede traer consecuencias muy graves.

Vemos también que el problema habitacional que padece la so ci dad mexicana es de orden histórico y por ello se le con side ra como un mal crónico que nunca se solucionará; ha sido un -- problema social desde tiempos de la Colonia (por la misma divi sión de clases sociales o económicas), perdurando el problema en los años independientes y que posteriormente se agrava en - forma alarmante en la época Porfiriana; fue una de las causas económicas determinantes (situación de miseria de la mayoría - de la población) para que campesinos, trabajadores asalariados u obreros y aún la clase media, interviniera en la lucha armada para mejorar su condición social.

La escasez de vivienda influye e incide proporcionalmente - en el número de conflictos que se tramitan en los juzgados de la materia y por ello la solución más simple y a la vez la más difícil es la de tener acceso a una vivienda.

Una de las razones por las que un arrendatario no se sale - voluntariamente de la casa en arriendo es porque no puede conse

guir otra, ya sea porque no hay vivienda y las que existen en renta, es muy elevado el costo de la misma (muy superior a la que paga), por ello cuando el arrendador se ve obligado a demandar la desocupación, ya sea por falta de pago de rentas (de sahuicio) o porque no puede aumentársele más o simplemente porque el contrato ha vencido, los conflictos que ventilan en el Juzgado y que difícilmente llegan a su conciliación, se alargan mucho.

La inseguridad del arrendador o propietario de viviendas se traduce en déficit de su construcción y en déficit de la oferta para rentarlas, ya que se tiene el temor ante la deficiente reglamentación de la materia y en especial ante el decreto (5) de congelación de rentas que aún está en vigor; al efecto se transcribe lo siguiente:

"Desde 1973 no se ha vuelto a construir un sólo edificio para rentar en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en general de todo el país, esta actividad económica ha disminuído considerablemente, puede afirmarse que únicamente se dan en arrendamiento en la actualidad, edificios y casas viejas cuyas

construcciones datan de más de 40 años." (17)

Esto trae aún consecuencias más severas a la economía mexicana y objetivamente a sus habitantes; pues aparecen en las -- ciudades lo que se llama las ciudades pérdidas, los barrios o los arrabales, que son la esencia del problema del desarrollo urbano, pues constituyen asentamientos irregulares, o colonias con servicios públicos muy deficientes o sin servicios, con -- irregularidad en la tenencia y propiedad de la tierra, así como también se propicia la aparición de vecindades, donde en ambos casos impera la promiscuidad, la vagancia, el pandillerismo, la inseguridad pública, etc. que en términos generales se les llama cinturones de miseria y que normalmente se localizan en lugares cercanos a otros donde existe todo lo contrario.

Según una estadística oficial en la República hacen falta -- alrededor de cinco millones de viviendas, esta cifra se eleva

(17) García Colorado, Miguel. Revista Especializada Juicio, No. 2, agosto de 1989, p. 7.

cada año debido al crecimiento natural de la población, agravándose el problema en las grandes ciudades, debido al crecimiento explosivo de las mismas, por la inmigración de la gente del campo a la ciudad. "De vez en cuando publican en los grandes diarios del Distrito Federal estadísticas que no son exactas, sino imaginarias sobre el número de viviendas que hacen falta para una población, particularmente de clase media, trabajadora y -- ocupada en los empleos de oficina y tiendas comerciales, que -- diariamente aumenta debido a dos causas fundamentales: los nacimientos y la creciente inmigración de los Estados al País. La ciudad de México o el Distrito Federal, como ya es comúnmente denominado todo el conjunto de habitantes y edificios que se -- pueblan esta inmensa ciudad, según se informa la más grande y -- también la más problemática del mundo, tiene actualmente un índice de diecisiete millones de habitantes, sin que lamentablemente deje de seguir creciendo. Pero, lo que me interesa hoy -- de todo esto es el grave asunto de la enorme y creciente falta de vivienda; vecindades, departamentos, condominios, casa, o como usted quiera llamarles, menos por supuesto, casuchas de láminas o de cartón en las llamadas ciudades perdidas que, pese a -- lo que se diga siguen existiendo en el Distrito Federal y espe-

cialmente casi pegadas a las numerosas colonias aristocráticas, multimillonarias y popofonas de las Lomas del Pedregal de San - Angel y de otros lugares. Cuántas viviendas (las llamo así para no meterme en líos) se necesitan actualmente en esta gigantesca ciudad, para que cada familia viva en su casa propia o alquilada? Ni la propia Dirección de Estadísticas, ya sea nacional o del Distrito Federal, lo sabe. Nadie sabe, porque nadie hasta ahora ha hecho una investigación real, numéricamente hablando de las viviendas que se necesitan para que cada familia no siga viviendo arrimada, o amontonada con la familia del papá, del hermano, del compadre o del amigo del alma, propiciando la generación creciente de los problemas sexuales, drogadicción, alcoholismo, robo, asalto, vagancia, atonamiento y otros que no menciono porque sería cosa de nunca acabar. En Excélsior se publicó hace más de un mes, que hacía falta en el Distrito Federal un MILLON DE VIVIENDAS. A mí me parecen pocas, es decir, creo que se necesitan más, pero muchas más." (18)

Hasta ahora, hemos visto muchos problemas para el arrendador, pero desde el otro punto de vista, nos damos cuenta que la rese sión económica que sufre el país y que atenta contra nuestra -

(18) Mendoza Heredia, Rubén. Revista Impacto, Publicaciones Llergo, México, agosto, 1989.

propia existencia, los salarios de hambre, el desempleo, la marginación, la falta de preparación, la corrupción, etc. la demagogia y otros males sociales, como la explosión demográfica, son la causa del excesivo déficit habitacional y en parte consecuencia de nuestro sistema legal y de la situación del arrendatario y de los conflictos que surgen en arrendamiento de inmuebles, porque en primer lugar NO hay acceso a una vivienda en renta por el exceso de encarecimiento y menos para adquirir y construir la propia.

Por otra parte, vemos que el arrendatario trata de obtener el máximo de provecho a su localidad y por ello ante la excesiva demanda, mucho mayor a la oferta, tiene su consecuencia lógica, que es un lucro indebido, ya que en caso de juicio y alargado que sea éste, por lo menos disfrutará de una renta remuneradora, sin que se justifique tampoco esta actitud pues el arrendamiento de inmuebles es un artículo de primera necesidad, en detrimento de el grueso de la población, que dadas las circunstancias económicas del espacio y tiempo que nos tocó vivir, está siendo gravemente afectada en su economía particular.

D) RENTAS CONGELADAS

Por decreto del 24 de diciembre de 1948 (publicado en el --

Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año), se prorrogaron los contratos de arrendamiento por ministerio de -- Ley y por tiempo indefinido, mismo que se señalan en el artículo primero: Los destinados a casas o locales siguientes: A) Las destinadas exclusivamente a habitación que ocupen el arrendatario y los miembros de su familia que vivan con él. B) Los ocupados por los trabajadores a domicilio. C) Los ocupados por talleres, y los destinados a comercios o industrias.

Los contratos de arrendamiento comprendidos en este decreto, son los que se celebraron con anterioridad al primero de enero de 1949; ahora bien, siendo este decreto que nació para prorrogar los contratos locativos, se sigue que el mismo sólo tiene aplicación tratándose de los contratos ya existentes al momento en que entró en vigor, pero no respecto de contratos posteriores, pues conforme a su texto, deben considerarse prorrogados los arrendamientos, debe entenderse que, para que el fenómeno opere, es necesario que existan los contratos en que la prórroga ha de funcionar, ya que no es posible prorrogar lo que no existe, esto es contratos posteriores al decreto. El decreto de referencia fue, en el momento de su publicación, objeto de duras críticas por parte de los elementos que se consideraron perjudicados, de una medida tan drástica del Estado para contrarrestar un problema que hasta ahora no ha encontrado solución.

Este decreto no altera ninguna de las cláusulas de los contratos regidos por él y sólo prorroga indefinidamente el plazo de duración de los mismos, los que sólo pueden darse por terminados por voluntad de las partes o por las causas de rescisión que el mismo decreto establece.

"Por disposición expresa del decreto en cuestión (artículo segundo), reformado por otro de 30 de diciembre de 1951, no -- quedan comprendidos en dichas prórrogas los contratos de: A) A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del decreto de referencia, fueran mayores de trescientos pesos. B) A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ella una industria o comercio de su propiedad, prueba justificación ante los Tribunales de este requisito. C) A las casas o locales destinados a cantinas, a peluquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la Ley, y a los salones de espectáculos públicos, como cinematógrafos y circos."⁽¹⁹⁾

El artículo tercero del decreto en trato, dice: "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan en la presente Ley, y que no hayan sido aumentadas des-

(19) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, 5a. Edición, Ed. Porrúa, México, 1982, Vol. IV, pp. 110 y 111.

de el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los términos siguientes: A) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%. B) De más de doscientos a trescientos, hasta un 15%. Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a comercios o industrias cuyas rentas quedan congeladas." (20)

Este decreto es aplicable a las casas o locales urbanos, pero no a las fincas rústicas del Distrito Federal, según lo resuelto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, porque no mencionándose para nada en el mismo estas fincas "...debe estimarse que, aunque el texto legal no haga distingo alguno sobre el particular, sus disposiciones deben interpretarse de acuerdo a los motivos que le dieron origen, bastando con que no se hayan incluido para que deban entenderse excluidas, teniendo, además, en cuenta -según el Tribunal de referencia- que sólo en el área urbana había el problema del alza inmoderada de las --- rentas, por la desproporción entre la excesiva demanda y la escasa oferta de casas habitación baratas y de locales para comercio e industria." (21)

(20) De Pina, Rafael. Op.cit., p. 112.

(21) Idem, p. 111.

En realidad el problema del arrendamiento de las fincas rústicas tiene proyecciones diferentes del de las fincas urbanas, y su solución, por lo tanto, ha de ser peculiar y comprender casos y situaciones que no se dan en las formas de locación urbana.

La Suprema Corte de la Justicia de la Nación ha estado muy rígida en su criterio respecto de las cuestiones suscitadas en virtud de la aplicación del decreto en cuestión. Entre ellos se verán los siguientes: "... el derecho que concede el artículo segundo, fracción segunda del decreto sobre congelación de rentas y prórroga de contratos de arrendamiento a los arrendados contra la prórroga expresada, por basarse en un hecho puramente objetivo, como lo es su necesidad de ocupar la casa o local arrendado, para habitarlo o establecer un negocio de su propiedad, teniendo un carácter eminentemente personal, inseparable del titular, lo cual lo hace incensurable. De aquí que si el arrendador, teniendo ya instaurado el juicio por terminación -- del arrendamiento, venda la casa o local y el nuevo propietario tiene igual necesidad de ocuparlos y quiere que el contrato termine, debe comenzar, cumpliendo por lo dispuesto en el artículo sexto del citado decreto, por notificar al inquilino su deseo -- en tal sentido, y si concluido el plazo de tres meses que la -- Ley concede para su desocupación no lo hiciera, tendrá que demarcarle la terminación en un nuevo juicio, porque el que para este fin seguía su causante no puede aprovecharlo en su benefi-

cio, dado que al transmitir la propiedad del inmueble no pudo transmitir el derecho personal que ejercitó por ser insensible." (22)

Por otra parte, "...la Suprema Corte también ha declarado, que si bien es cierto que existen precedentes de jurisprudencia en el sentido de que para el caso de que el propietario pretenda habitar la casa, no hay necesidad de probar su deseo al respecto, por no ser posible demostrar algo que depende -- única y exclusivamente de la voluntad de quien lo afirma, también lo es que tales precedentes se refieren al artículo 2485 del Código Civil, antes de la legislación inquilinaria actualmente en vigor, pero no está, ya que el artículo segundo, fracción segunda del decreto del 24 de diciembre de 1984, es lo suficientemente claro y explícito para no admitir ninguna duda sobre que no quedan comprendidas en las prórrogas que establece el artículo primero de dicho decreto, los contratos que se refieren a las casas o locales que el arrendado necesita habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este supuesto o requisito. (Amparo Directo resuelto el 19 de noviembre de 1985. A.D. 7834/1987)." (23)

(22) De Pina, Rafael. Op.cit., p.111.

(23) Idem, pp.110 y 111.

E) PERJUICIOS PARA EL ARRENDADOR

La mayoría de los casos en que un conflicto entre las partes contratantes en materia de arrendamiento de vivienda o de cualquier otra naturaleza, la parte que absorberá las cargas será el arrendador, con graves perjuicios en su patrimonio y, la parte que absorberá la mayoría de los beneficios será el arrendatario. No es que jurídicamente el arrendador tenga todas las obligaciones y el arrendatario todos los derechos, sino que se habla en función de tiempo y gastos que se erogan durante o con motivo del juicio y que necesariamente absorbe el arrendador.

Una vez que el conflicto a llegado a los Tribunales y durante toda la tramitación del juicio o juicios que se sigan en contra del mismo arrendatario, el arrendador no puede aumentar la renta estipulada en el contrato de arrendamiento, si el juicio se demora tres años, o más tiempo, la inestabilidad de la economía mexicana será el principal enemigo del arrendador en su perjuicio, debido a que el valor adquisitivo de la moneda mexicana con el transcurso del tiempo se verá considerablemente disminuida.

Es injusto para el arrendador que al encarecerse los productos por la inestabilidad económica de nuestra moneda, él siga percibiendo la misma renta, mientras que en otras viviendas en

las mismas condiciones se rentan en trescientos o cuatrocientos por ciento más, según el tiempo que dure el juicio, ya que el arrendador en ese tiempo no puede disponer de la localidaad arrendada por estar ocupada por el arrendatario, para rentarla en una cantidad mayor, adecuada al costo de la vida.

Por otra parte, los honorarios de los abogados, cuando el cliente es el arrendador, son desproporcionados en relación a las rentas que cubre el arrendatario (si es que la está cubriendo), resultando que el arrendador con el fin de recuperar la localidad arrendada y desalojar a su arrendatario, porque ya se terminó el contrato y era su intención el de aumentar la renta y/o porque no se cubrían las mismas mensualidades rentísticas; tendrá que erogar gastos muy superiores a sus ingresos, pues el tiempo que transcurre en el curso del procedimiento es muy grande y en consecuencia los honorarios de los abogados por el tiempo excesivo de duración del juicio, serán altos.

Otro perjuicio al arrendador, será el de los gastos del juicio, mismo que debe cubrir a efecto de agilizar los trámites (es el único interesado en ello), y recuperar la posesión de la localidad arrendada ante un cúmulo de obstáculos, entre los que

se encuentran la pésima administración de justicia y la corrupción imperante en los juzgados de la materia.

En muchas ocasiones se celebran convenios para solucionar la controversia, pero en la mayoría de los casos son desventajosos para el arrendador (quien para lograr recuperar la localidad -- arrendada, tiene que ceder notablemente en sus pretensiones), - pues de no acceder a este tipo de convenios leoninos; el tiempo y los recursos invertidos serán mucho más desventajosos.

Un factor más en contra del arrendador es el desaliento o inseguridad para rentar o construir viviendas y rentarlas, no se garantiza su recuperación de los insumos o de las propias rentas, trayendo como consecuencia el encarecimiento y escases de vivienda, además del temor fundado a los decretos de rentas congeladas (que aún en el Distrito Federal no se ha expedido otro desde la década de los años cuarenta), que existe a manera de perjuicio en la persona del arrendador. La inseguridad en el arrendador para rentar se manifiesta en el hecho de que normalmente el arrendatario sigue habitando la localidad arrendada, a pesar de haber fenecido el término del contrato, obligándose el arrendador a enjuiciarlo, con las consecuencias descritas anteriormente.

Aunque la legislación sustantiva como procesal es favorable al arrendatario, una vez que él mismo ha entrado en posesión de la localidad arrendada se transforma y trata de pagar lo menos posible y sacarle mayor provecho a la renta, y "...le sobran -- subterfugios y recursos, aun a veces los más reprobables, para retenerla, incluso difiriendo el pago de las rentas, en todo -- lo cual se cumple la sentencia popular de beato al que posee -- ..."(24) ESTO ES NATURAL y se entiende en razón de la situación económica y las condiciones de escasa vivienda que hay en nuestro país, pero el menos culpable es precisamente el arrendatario.

F) CONSECUENCIAS SOCIALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO

La sociedad para lograr su desarrollo crea necesidades y como consecuencia de ellas surgen satisfactores, y una de las necesidades básicas del ser humano es la vivienda, que se va haciendo cada día más escasa y difícil de conseguir, porque la oferta supera por mucho a la demanda, lo que trae consigo una -

(24) Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Ed. Porrúa, México, 1978, p. 15.

inseguridad en la vivienda; que se traduce en un malestar social. Por eso se dice que las características de la vivienda en México son la inseguridad, la insuficiencia de servicios, la mala construcción, la irregularidad de la propiedad o el caos mismo, "...si tuvieramos que definirla tendríamos que decir, que la vivienda digna es aquél espacio con techo, paredes y ventanas en el que las personas hacen la mayor parte de sus vidas. Esto es, la vivienda debe ser tal que no se tengan que sufrir incomodidades. Y, además, conviene que sea propia. Si no es propia y tiene una o más incomodidades no se puede decir que sea una vivienda digna. Cuántas personas gozan de una vivienda con características como para vivir sin sobresaltos? Pocas, muy pocas. Se sospecha que en el Distrito Federal, sólo dos de cada diez personas disfrutan de una morada como la descrita. Tal vez las familias que vivan en las colonias Roma, Juárez, Condesa, Del Valle, Narvarte, Nápoles... y en especial, las que habitan por las Lomas, por Reforma, por la Romero de Terreros, por la Cabaña de Cuajimalpa, sean las únicas que habitan en un lugar digno. La mayor parte de los mexicanos no tiene acceso a este tipo de habitación." (25)

(25) Hernández Jiménez, J.L. El Sol de México de Medio Día, 16 de agosto de 1989. "La Vivienda Digna".

Por otra parte, el decreto de rentas congeladas ha traído múltiples problemas a la fecha, "... dada la patología de miseria en que viven los inquilinos (se refiere a beneficiarios con rentas congeladas), existe un marco de promiscuidad, insalubridad y miseria, en donde se desarrollan afecciones tales como amibiasis, sarampión, sarna y tuberculosis, enfermedades venéreas, todas ellas transmisibles por conducto de los servicios contaminados. Existe alto grado de desnutrición, alcoholismo, vagancia, desinterés y abandono personal." (26)

En una revista jurídica apareció lo siguiente: "Figuera Esquer hizo el diagnóstico siguiente: La congelación de rentas ha propiciado fenómenos de patología urbana; creación de focos de violencia, promiscuidad, delincuencia y toda suerte de hábitos perniciosos al propiciar la formación de verdaderas pocilgas colectivas. Deterioro de una serie de edificios de incalculable valor histórico y artístico en el corazón de la ciudad. Desperdicio del suelo urbano respecto a su valor y el de la infraestructura existente. Esto tiene repercusiones difíciles de determinar en el ámbito total de la ciudad, al anular la posibilidad de un equipamiento urbano en beneficio de toda el área capitalina. Imposibilidad de recaudar mayores im-

(26) García Colorado, Miguel. Revista Especializada Juicio, No. 2, agosto de 1989, p. 23.

puestos en las zonas de rentas congeladas que significa la pérdida de muchos millones de pesos cada año, desde el punto de vista fiscal. Fomento del gigantismo urbano y el consiguiente encarecimiento de los servicios municipales. Necesidad de que la ciudad y su población subsidien estas áreas congeladas en detrimento de las restantes. Paralización del valor de la propiedad, comprimiéndola y asfixiando el valor del terreno en función -- del valor de uso que, además, ha destruido su capacidad de producir. Substracción del capital que representan estos inmuebles congelados (varios miles de millones de pesos) que hacen falta para el desarrollo económico de la ciudad. Gastos y desperdicios de miles de litros de agua por fugas o por falta de medidor y cuyo costo no se paga; y situación similar en el uso de los diablitos para la captación de la energía eléctrica. --

Riesgo de derrumbe parcial o total que afecta a las construcciones de mantenimiento. Puede decirse, que las rentas congeladas se han convertido en uno de los obstáculos más serios para la reordenación urbana y en una preocupación para los arrendadores afectados por el decreto. También para potenciales -- arrendadores que temen que este tipo de legislación se amplíe. Pero la escasez de vivienda no tiene únicamente esta causa, este problema es complejo y de su análisis se podrán --

Estos comentarios abundan en los diarios y revistas especializadas, y ante el clamor popular que demanda solución a sus peticiones de poder adquirir una vivienda digna. Una solución sería una política adecuada de construcción de casas habitación para arrendar y para construcción a nivel nacional y en gran escala, otorgando los incentivos necesarios a los particulares. Se dice que incluso ampliando el INFONAVIT los beneficios a quienes demandan casa habitación también es positivo, pero ni eso resuelve la problemática nacional. Aún la acción de las instituciones bancarias para ayudar y apoyar a la construcción, obtención y mejoramiento habitacional es insuficiente y a pesar de ser dirigido incluso a la clase media, porque ésta también ha sido afectada económicamente y se le dificulta adquirir una vivienda. Mientras no haya un auténtico plan de desgravamiento de vivienda, y eliminación del excesivo reglamentismo sobre la materia, el problema subsistirá.

Aunada a esta situación, el sismo de 1985 en el Distrito Federal, vino a aumentar las tradicionales carencias de habitación, a otras miles de familias más, en unos cuantos segundos de dolor y muerte y a pesar de existir programas oficiales de reconstrucción habitacional, este problema continuará.

(27) *Ibidem*.

El problema de la vivienda se traduce en conflictos en los juzgados del arrendamiento, ya que miles de personas si fueran desalojadas con una legislación adecuada y efectiva, traería un verdadero caos social, incluso con enfrentamiento violentos, a menos que se diera acceso a una vivienda digna y decorosa a la multitud que la reclama. No obstante las acciones emprendidas por el Estado Mexicano para dar solución tienen su mérito.

El arrendamiento ha tenido que ser manejado demagógicamente y por ello ha traído las consecuencias sociales descritas, puesto que de otra manera se vería afectado incluso la estabilidad política del Gobierno.

G) EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO COMO PROBLEMA SOCIAL

Por ser la vivienda uno de los satisfactores primarios o elementales y por lo tanto ser indispensable, constituye en nuestro país uno de los problemas más grandes y graves por sus consecuencias sobre la población, es decir, la gente de escasos recursos y que es la que reciente la falta de vivienda, es la que forma el grueso de la población numéricamente hablando, en relación a las personas que tienen la fortuna de contar con una vivienda propia.

Es de hacerse notar, que la dificultad para conseguir vivienda propia o en renta constituye un malestar social, porque el arrendamiento tiene graves cosas, es decir, cuando no es debidamente encauzado por una legislación adecuada y una infraestructura judicial, también adecuada; de tal forma que no se solucione o evite, producirá conflictos de consecuencias impredecibles.

Por lógica, entendemos que existe un grupo minoritario de arrendadores, que como condición natural tratan de obtener el mayor beneficio de sus inmuebles y que no les importa en lo más mínimo, los intereses de las gentes de escasos recursos, y que buscan una vivienda a como de lugar, como consecuencia también de una pequeña oferta de vivienda (ya que su oferta no permite elegir entre una y otra), incluso la que aparece en desplegados en los diarios capitalinos, son muy altos los precios de la renta.

Ante este problema social, el gobierno no puede cerrar los ojos ante la presión de la clase arrendataria, que demanda fuertemente su intervención a efecto de tener acceso a una vivienda propia o que aumente la oferta en renta a precios accesibles, y por ello se ha creado tanto una nueva legislación, inventando un --

nuevo procedimiento, creando nuevos juzgados, creando también - otras instancias (Procuraduría Federal del Consumidor), y con - más programas y recursos.

En el estado Mexicano existe un déficit de aproximadamente - siete millones de vivienda y por ello no puede pasar inadvertido para las autoridades, la inseguridad en la vivienda o perder la después de uno o varios juicios. Sus consecuencias sociales son la inseguridad ya descrita, la falta de estímulo para rentar o construir viviendas, la aparición de cinturones de miseria, con una pròmiscuidad reinante, con una población típica -- que configura un tipo social agresivo, característica de los ba rrios o arrabales dentro de la gigantesca mancha urbana con toda su problemática (no sólo de vivienda, sino de comida, vestido, transporte, drenaje, agua, luz, desempleo y en general de - toda clase de servicios), y cuya solución difícilmente se da, - incluso con una legislación adecuada, es un problema de fondo - que es el aspecto económico; si una persona tiene dinero renta, compra o construye una vivienda, si es posible y sin embargo, se deben dar múltiples soluciones desde diversos aspectos.

La escasez de vivienda en el Distrito Federal ocasiona que -

la gente de pocos recursos recurra a todos los medios posibles, incluso ilegales para seguir disfrutando de la vivienda que rentan, lo que produce un choque de intereses del grupo de arrendatarios que es muy grande en comparación con el grupo de arrendadores o propietarios de las mismas viviendas. El gobierno a -- través de sus acciones para remediar este mal social, no ha podido erradicarlo, porque sus medidas resultan inadecuadas, a -- través de programas que no se cumplen, destinando recursos que rara vez alcanzan sus destinos y en general manejando políticamente la situación, para aplacar el clamor nacional por parte - de las clases humildes, sin atacar el fondo o causa última del malestar que nos agobia.

La causa de fondo es la situación económica reinante del -- país y que imposibilita a la gente pobre a adquirir o rentar -- una vivienda, además de una legislación que aparentemente es -- sencilla, sin complicaciones, resultando que cuando se pone en práctica, no se adecua a la realidad social provocando injusticias generalmente en contra del arrendador y que viene esto a - ser sin embargo, la causa para que aumente mediatamente el precio de la renta y se produzca aún más escasez y más inflación - por el aumento desmedido de la misma renta.

Por otra parte, se debe evitar el entorpecimiento de la admí

ESTOS TERCOS NO DEBE
SER DE LA REVOLUCION 79.

nistración de justicia, hacer efectiva la simplificación administrativa para adquirir vivienda, evitar la demagogía, evitar la corrupción en los Juzgados y resolver los problemas en forma objetiva cuando el conflicto es llevado a ellos, y muchas más, - pero más cuestiones que tienen relación con el ánimo de evitar este malestar social, que se llama falta de casas habitación y específicamente consecuencias del arrendamiento de las mismas - en el Distrito Federal, principalmente,

H) EL SUPER BARRIO

En la Ciudad de México, por la colonia Morelos, la Lagunilla, Tepito, Tlatelolco, etc. y de más zonas conocidas en el lenguaje común como barrios en el Distrito Federal, apareció hace algunos años un personaje simbólico o representativo, para los habitantes que conforman las clases sociales más bajas y de escasos recursos económicos; individuo al que habitantes de dichas zonas solicitan su ayuda en casos de conflictos de vivienda, ya sea de juicios de arrendamiento o trámites ante diversas autoridades, especialmente relativas a este rubro, en demanda de vivienda. Este individuo que luce enmascarado, ocultando su identidad y que se dedica a la defensa y protección de la débil cla

se inquilinaria y toma el papel de su líder; convocando a manifestaciones y mítines en protesta contra las autoridades, apoyando o apoyado por la corriente de izquierda (política), y -- más específicamente de el Partido de la Revolución Democrática y en ayuda de las clases sociales débiles y de escasos recursos.

Se desconoce quien es super barrio, pero se ha convertido en el personaje representativo de los arrendatarios del Distrito Federal.

Este personaje realiza mítines y bloques públicos cuya finalidad es la representación y defensa como forma de presión, para alcanzar mejores derechos y el respeto a los que ya han alcanzado; en especial se lucha por una legislación independiente, una Ley inquilinaria, Ley que sea paternalista de la clase arrendataria que se representa y que tiende a evitar la voracidad del arrendador. Super barrio suele acompañar a los grupos de protesta contra las acciones gubernamentales, es seguido por una multitud de individuos de los barrios o colonias proletarias en el Distrito Federal, principalmente de los lugares más conflictivos en materia de vivienda y arrendamiento.

Su relación con el tema que nos ocupa, es que este personaje no es más que una consecuencia social inmediata, producto de la conflictiva que se origina en la falta de vivienda y la problemática jurídica, social y económica, sin efectiva solución en los problemas surgidos con los arrendamientos de las mismas. O sea que, viene siendo un símbolo para la gente de escasos recursos, que tienen problemas con la vivienda que habitan y que posiblemente como hasta ahora lo es, se convierta en un fuerte grupo de presión política y social cuando se organicen bajo su mando, todos los grupos de arrendatarios que habitan el Distrito Federal, como es su finalidad.

Lo más trascendente de este personaje, respecto de los juzgados del arrendamiento y muy en especial, con los abogados de los arrendatarios, es que ilegalmente en compañía de cincuenta o más sujetos, justamente en el momento de un lanzamiento; cuando el abogado del arrendador generalmente después de pasar por muchos obstáculos jurídicos, logra obtener la aprobación definitiva de parte del juzgador para lanzar al arrendatario de su cliente y el personaje de super barrio (como saliendo de la nada hace su mágica aparición en ayuda de los desvalidos), en compañía de toda la multitud congregada impiden, aún con lujo de vio

lencia en ocasiones, la realización de las diligencias al actuario y al abogado del arrendador, arman un escandalo y tratan de convocar a todas las personas posibles, precisamente para obligar materialmente a hacer imposible la diligencia y el actuario, el abogado del arrendador o éste propio; se ven obligados a suspender la diligencia por temor a ser agredidos. Se desconoce la forma de enterarse de las diligencias, pero la gente en apuros que solicita su ayuda y la recibe, a su vez ayuda a proteger los intereses de las demás personas que solicitan su intervención.

Se cuenta el caso, de que cuando la oposición de superbarrio ha impedido el lanzamiento, el actuario y el abogado del arrendador se ven obligados a realizar los lanzamientos en media noche o madrugada (tres o cuatro de la mañana), como ocurre en los barrios bravos de la colonia Morelos, Tepito, la Lagunilla, Tlatelolco, la Doctores, Peralvillo, La Merced, etc.

Esto obviamente repercute en perjuicio del arrendador, recursos monetarios y tiempo, con el objeto de recuperar la localidad arrendada materia del juicio.

Y de manera inesperada, existe también la mujer super barrio y super barriecito, que van en ayuda de papá superbarrio; cuando éste tiene problemas.

I) CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD MEXICANA

La situación del arrendamiento inmobiliario desde el punto de vista jurídico, es muy cuestionada porque tiene mucho que ver con la problemática del mismo, no solamente en el Distrito Federal sino en toda la República Mexicana.

Los tratadistas afirman que "... a simple vista la regulación del arrendamiento es clara, sencilla y objetiva, pero las disposiciones del Código Civil, no toman en cuenta los cambios que se han dado en la sociedad mexicana, en otras palabras la regularización puede ser adecuada desde un punto de vista legalista, pero ilegal desde el punto de vista sociológico y político, y también indicar que las definiciones y procedimientos legales pueden considerarse inobjtables, pero su ejecución real puede generar conflictos sociales y políticos de proporciones impredecibles, y es que en los arrendamientos no sólo hay que -

considerar el problema legal, sino también el social, político, económico y urbano." (28)

Respecto a la situación en que se encuentra la legislación - de la materia, se dice que ésta "...ha sido legalista, considerada paternalista (cuando se trata de rentas congeladas) o demagógica cuando se emite una supuesta ley inquilinaria, no regula el problema del arrendamiento en el fondo y sólo modifica superficialmente la relación arrendador-inquilino." (29)

Por otra parte, con las reformas de la materia de 1985 y como algunos la llaman la "...ley inquilinaria, ésta no incorpora un sentido de equilibrio a la relación arrendador-inquilino y - es por eso que la demanda de la Ley inquilinaria subsiste y es cada día más necesaria, por la agudización de la crisis económica y la profundidad del malestar social y político en nuestro país." (30)

Las causas de la polémica jurídica surgida por la reglamenta

(28) García Colorado, Miguel. Op.cit., p. 25

(29) Ibidem.

(30) Ibidem.

ción que rige al arrendamiento son entre otras las siguientes: las reformas de 1985, no han dado una fórmula jurídica eficaz que resuelva el problema de fondo, ya que no se ha tocado substancialmente, porque cuando se ha hecho ha sido paternalista - para el arrendatario, además de que en materia procesal, las cosas están muy mal por la suborganización administrativa que opera en los juzgados, la corrupción en los mismos, los términos procesales difícilmente se cumplen (no confundir con los términos que legalmente deben cumplirse como los términos para contestar una demanda o para interponer algún recurso; sino a otros que no dependen de algún artículo expreso sino de las labores del juzgado, como encargar una cédula y pasarla a la oficina central de notificadores, o dictar sentencia, etc), además de muchos recursos ordinarios de los litigantes, algunos de ellos temerarios y siempre de mala fe, con el ánimo de retardar el procedimiento en caso del arrendatario y tratar de agilizarlo (incluso con dinero u obsequios) en caso del arrendador.

Analizando el decreto de las rentas congeladas, vemos que es un ordenamiento jurídico innecesario actualmente, porque las causas que lo motivaron han desaparecido y en cambio no s6-

lo ha beneficiado sino que se ha convertido en una situación in justa, para todas las personas que se encontraron en el supuesto del decreto en trato, como arrendadores. Impugnado por la vía constitucional (Juicio de Amparo) obteniendo resultados des favorables, pues la Suprema Corte de Justicia de la Nación sentó jurisprudencia en el sentido, que no se violaban garantías - individuales por ser leyes de interés público; por otra parte - la situación ha cambiado, "...máxime que para los beneficiarios, la situación económica ha cambiado en forma favorable, siguiendo más o menos el alza del costo de la vida, y para los otros - los perjudicados, cada día representan sus bienes menos capital y proporcionalmente menos rendimientos, porque las rentas congeladas dejaron de ser mendrugos y pasaron a ser migajas económicas, sin poder de cambio adquisitivo alguno." (31)

La legislación de la materia tanto sustantiva como adjetiva, no ha alcanzado los fines para los que fue expedida y si en cam bio impone limitaciones al arrendador para ejercitar cualesquiera de las acciones que por Ley le corresponden, ya que repercute negativamente en su perjuicio en el campo procesal, pues el

(31) Domínguez del Río, Alfredo. Op.cit., p. 23.

cúmulo de taxativas perjudican las pretensiones de éste, por --
ello no es que se critique las reformas de 1985, sino por el --
contrario "...había una necesidad innegable de una instrumenta-
ción especial, que ha dado origen a la creación de juzgados de
arrendamiento y legislar en todas las ramas jurídicas, adjeti-
vas y en otros cuerpos de leyes, pero tendientes todas ellas a
tutelar principalmente los derechos de los inquilinos, moderan-
do un poco el alto incremento arrendaticio que se venía susci-
tando, antes de estas reformas," (32) y además, "...en síntesis,
vemos que se han cumplido los propósitos legislativos que die-
ron origen a las mismas reformas, porque han servido para ha-
cer un poco más justa la administración de justicia en esta ma-
teria, aligerando en parte la carga sobre los juzgados civiles
y haciendo más expedita la justicia, pero a pesar de ello, re-
sultan notoriamente insuficientes para resolver todo el cúmulo
de asuntos que tienen, por lo que ha sido necesario crear más -
juzgados de los que inicialmente se pensaron, y es necesario --
crear fórmulas jurídicas más efectivas, rápidas y actualizadas a las nece-

(32) Revista Especializada Juicio. Op. cit., pp. 14 y 15.

sidades de verdadera justicia, que vemos no sólo es en arrendamiento muy problemático, sino en general en todas las ramas del derecho." (33)

Por razón de las reformas mencionadas anteriormente, se ha tratado de dar solución adecuada a los problemas que implica el arrendamiento, sin embargo la situación sigue casi igual; mientras no se encuentre una fórmula jurídica eficaz, para dar acceso a la mayoría de la población a una vivienda digna, no se conseguirá el objetivo deseado, porque el problema no es de forma, sino de fondo, y el fondo de este asunto es el económico, porque los inquilinos no pueden abandonar la vivienda que ocupan y que está en litigio, ya que difícilmente encontrarán otra, además creando más juzgados, no se hace más que seguir el juego demagógico, porque asuntos no faltarán hasta saturar los existentes y así sucesivamente.

J) EL REZAGO EN LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

"Aún con prescidencia de los datos que arrojan las estadísti-

cas judiciales, no es un secreto que la ejecución y el incumplimiento de las obligaciones locativas entre particulares bajo diversas formas, eleva desmesuradamente el volumen de litigios -- que se ventilan en los Tribunales del Distrito Federal; y quizá de la República Mexicana entera, o sea que el problema es de envergadura nacional." (34)

"En esencia, la razón de ser de este fenómeno de rezago, es que en gran parte la regulación del contrato de arrendamiento y fijación de las bases generales justas para tarifar uniformemente la rentabilidad de los inmuebles en el propio Distrito Federal." (35) Esto en gran medida se ha solucionado con las reformas legislativas de 1985, pero sin embargo, el rezago y lo alargado o tardió en resolver los asuntos en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario no han disminuido.

Entre las causas específicas por las cuales existe rezago en los juzgados de la materia están:

I. La inadecuada reglamentación en los juzgados de la mate-

(34) Domínguez del Río. Op.cit., pp. 11 y 12.

(35) Ibidem.

ria. Desde el punto de vista legislativo es inobjetable que - las reformas y las adiciones del Código Civil y de Procedimientos Civiles en 1985, son una gran ayuda a la solución en caso - de conflictos, pero procesalmente la ejecución real de las disposiciones legales no resulta así. Esto quiere decir que si la legislación de fondo y adjetiva (esta principalmente), se aplicara correctamente podrían generarse conflictos sociales y políticos de proporciones impredecibles, y es que no solo debe considerarse el problema legal, sino también el social, político, económico y urbano; esto implica que en la política a seguir en los juzgados del arrendamiento es precisamente la de retrasar - los juicios, pero en tal actitud y el exceso de burocratismo y trabas legales, los juicios duran años.

2.- La protección paternalista hacia el arrendatario. Esta se inicia desde una primera instancia en el caso de que acudan a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, y continúa en los juzgados de la materia en el Distrito Federal. Vemos que las razones expuestas en el final del párrafo anterior constituyen una conducta que se presta para que la Ley se ponga injustamente en beneficio del abogado del arrendatario, quien haciendo uso de chicanas o mañas legales se aprovecha de las cir-

cunstancias para ganar tiempo en favor de su representado, pues durante la tramitación del juicio no se puede aumentar el importe de la renta que se paga, y así, pueden pasar tres, cuatro o más años en litigio, perdiendo el peso el valor adquisitivo o devaluándose, y por esa cantidad de dinero de renta que se paga ya no se podría conseguir el arrendamiento de otra vivienda, ya que la depreciación normalmente la ha superado por mucho.

3.- El exceso de trámites. Este es uno de los puntos medulares, ya que para terminar un juicio, se requiere primeramente agotar varias instancias, algunas veces incluso desde la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, luego en primera instancia, la apelación ante el Tribunal Superior de Justicia y posteriormente el Juicio de Amparo y aún de su recurso de revisión en el Amparo y esto si no se han agotado otras mañas legales. Esto naturalmente desemboca en el cúmulo de expedientes y su rezago en los juzgados respectivos. A esto ha ayudado la Conciliación como etapa del procedimiento ordinario y fungiendo como amigable composición, pero normalmente no funciona, se continúa con el trámite del procedimiento y se eternizan los juicios.

4. La pésima administración de justicia. Sumada a las anteriores causas se encuentra otra más, siendo una de las más importantes, puesto que su solución sería uno de los factores que contribuiría a evitar enormemente el rezago en los juzgados de la materia en trato. Nuestro sistema judicial desde siempre ha sido duramente criticado (y con justa razón), por los especialistas de la materia y en especial por los abogados postulantes, pero ha estas fechas, ya toda la población tiene desconfianza en nuestros tribunales, no solo en la materia de arrendamiento, sino en todas en general porque están desprestigiadas. Al efecto se hace la siguiente referencia: "IMPARTICION DE JUSTICIA, EXPEDITA EN UNOS JUZGADOS, CAOTICA EN OTROS. Es necesario crear un efectivo control sobre los juzgados, para regularizar el seguimiento de los juicios, ya que, el proceso de un mismo juicio, puede tardar dos meses en un juzgado y seis meses en otro y eso no es posible para la justicia expedita. Si antes de la implantación del sistema computarizado de selección de juzgados, los litigantes seleccionabamos en beneficio de nuestros clientes, los juzgados sobresalientes por su orden y organización para ser la impartición de justicia pronta y expedita. Un caso concreto de impartición caótica de justicia es la diferencia en el tiempo que tar -

dan en acordar una promoción entre el juzgado noveno y el trigésimo del arrendamiento inmobiliario. En el noveno el acuerdo sale enlistado entre diez y quince días después de presentada la promoción y en el trigésimo sale ya publicado a los tres o cinco días. En el referido juzgado noveno, el litigante entra en un mar del zargazo y del desorden, destacándose solo la Oficina del C. Juez como una insula ordenada y bien decorada con plantas, como un Juez que escucha con mucha atención sentado erectamente en posición yoguí, tratando de no gesticular para evitar arrugar su cara, pero sin resolver casi nada. AFUERA DE SU CUBICULO REINA EL CAOS. Lic. José Calatayud (litigante)."(36)

Aunada a esta situación está el problema de la corrupción que entorpece la administración de justicia y que hace retrasar más los juicios. Asimismo, a pesar de que se trata de que se resuelvan todos los asuntos por la vía de conciliación, esto ha ayudado mucho a la terminación de los mismos y sin embargo, sigue creciendo en forma alarmante el número de juicios en esta materia -

(36) García Colorado, Miguel. Revista Especializadora Juicio, julio de 1989, p. 15.

con su consecuencia inmediata que es el rezago en los tribunales.

K) LA CREACION DE NUEVOS JUZGADOS

Uno de los problemas más graves que padece la población que habita la sociedad mexicana, es el de la vivienda y el de los problemas que se plantean por falta de la misma y cuando han surgido los conflictos y se proyectan en el juicio.

El legislador se dió cuenta de la necesidad de legislar sobre este punto, para el efecto de crear una fórmula eficaz que permitiése crear nuevos juzgados del arrendamiento, tanto por el rezago o acumulación de expedientes en los juzgados civiles (que eran los competentes en la materia), entorpecién dose severamente el procedimiento, como por el aumento desmedido de juicios que se veía por venir; esto hizo deliberar a la Comisión Redactora de las Reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985 y resolver en el sentido de darle todas las facultades al Pleno del Tribunal Superior de Justicia sobre la materia.

- En primer lugar, El Pleno del Tribunal Superior es el encargado de determinar y aprobar el número de juzgados necesarios para hacer que la administración de justicia sea -- pronta y expedita, su ubicación, su numeración, que juzgados civiles les remitirán expedientes, etc.

- El nombramiento o remoción de los titulares de los juzgados de arrendamiento, son hechos por el mismo pleno, quien tiene esta facultad a su arbitrio y les sirve como control político y social.

- Con las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de -- Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, ya no es necesario que esta Ley u otra relativa sean reformadas para crear nuevos juzgados o nombrar o remover a sus titulares o cambiar su ubicación, etc., pues El Pleno del Tribunal -- Superior, a su entero arbitrio está facultado para hacerlo a través de acuerdos o circulares, que se publicarán en el boletín judicial.

- Se les otorga competencia sobre todos los conflictos que -

surjan en materia de arrendamiento a los nuevos juzgados, sobre cualquier tipo de vivienda, con jurisdicción en el Distrito Federal.

- Se les otorga a los nuevos juzgados del arrendamiento, la misma estructura y organización que la de los juzgados civiles existentes, por lo tanto, su funcionamiento debería ser similar y en forma efectiva como antaño en los juzgados civiles, además de que se les obliga a buscar solución de los conflictos a través de la función conciliadora, -- dentro de los conflictos que le sean sometidos y en cualquier etapa del proceso.

Como ya referimos, el 25 de febrero del mismo año de 1985, se publicó en el Boletín Judicial un acuerdo del Pleno del Tribunal Superior (aprobado el 20 del mismo mes y año), para crear los nuevos juzgados de la materia con el objeto de que la administración de justicia fuera pronta y expedita; acuerdo que fijó las bases y detalles de su funcionamiento, como fue: la fecha de su inicio de labores, la jurisdicción y su sede, su numeración, la forma de revisión de los expedientes que fueran de su

competencia por los juzgados civiles, etc.

El enorme rezago y la necesidad de creación de más juzgados de arrendamiento se plasman en el comentario siguiente: "Demanda de arrendamiento inmobiliario, aumentos de renta y compras de departamentos. Los abogados que se dedican a la defensa de los inquilinos demandados por retraso del pago de sus rentas, o los que deducen en ese ramo a los dueños de vivienda y -- aparte de los actuarios, los conciliadores, los escribientes, los secretarios, y por supuesto, los jueces -- entre los que ya figuran no pocas damas, que no por serlo tienen blando el corazón, sino todo lo contrario-, son los que realmente saben cuántas demandas se presentan por día, por semana, por mes y por año, en sus juzgados respectivos. Pero, como no existen en México, una organización de estas ramas específicas; se carece de una exacta o aproximada cuantificación. Dése usted, por pura curiosidad, una vueltecita por los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, en el Tribunal Superior de Justicia, calle de Vértiz, para que, más o menos esté enterado de lo que ocurre en este -- sector importantísimo de la justicia, y de las familias mexicanas que no tienen trabajo, o no les alcanza el sueldo para pagar el tremendo aumento de la renta que les ha fijado el administrador del edificio o departamento que ocupan o habitan, o porque a éstos se les ocurrió demandar al inquilino por otro motivo que el de ya me cayó gordo, y no quiero que siga habitan

do en mi departamento, o en el que yo administro. Ya hace tiempo, pero ahora se viene incrementando entre el enorme número de inquilinos de departamentos, particularmente de la clase media baja, la tendencia de unirse todos los de un edificio para tratar de comprar uno cada uno, es decir, cada familia su departamento." (37)

(37) Mendoza Heredia, Rubén. Revista Impacto, México, -- agosto de 1989, publicaciones, Llergo, S.A.

CONCLUSIONES

Primera.- La vivienda es uno de los satisfactores indispensables para la vida del ser humano, y desde los inicios de la civilización humana ha sido motivo de luchas y preocupaciones.

Segunda.- La vivienda digna y decorosa es un derecho que toda familia debe disfrutar y por ello es un derecho elevado a la categoría de garantía individual.

Tercera.- En nuestro país (especialmente en el Distrito Federal), es un problema muy complejo y difícil de resolver, que se ha convertido en un problema social.

Cuarta.- Existen causas jurídicas que ocasionan la disminución de vivienda en renta, entre otras están los decretos congelatorios y la incapacidad legislativa de nuestro gobierno, para emitir leyes con equidad.

Quinta.- Se considera que la legislación sustantiva en arrendamiento inmobiliario es impecable, ya que se redefinieron con claridad conceptos y principios orientadores de la materia.

Sexta.- El arrendador cuando recurre a los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para lograr la desocupación de la vivienda que renta, se ve afectado en sus intereses por el excesivo regimen jurídico paternalista hacia el arrendatario con sin fin de trámites; constituyendo una causa mediata para disminuir la oferta de vivienda en renta.

Séptima.- Las reformas de 1985, han contribuido a la solu- -ción del problema del arrendamiento inmobiliario en México; pero hacen falta aún más y mejores fórmulas jurídicas para solucionar el mismo problema; distando mucho en la práctica de cumplirse -- las disposiciones procesales reformadas.

Octava.- Es una necesidad indiscutible que los decretos de -- rentas congeladas deben cambiarse, abrogándolos o haciéndolos -- congruentes a la realidad social, en especial por los graves perjuicios económicos que ocasionan.

Novena.- Los decretos de rentas congeladas trajeron a largo plazo como consecuencia, en la clase que en un principio benefició, graves daños a su medio social y familiar: promiscuidad, - enfermedades, desintegración familiar, drogadicción, pandille--rismo, etc.

Décima.- El Estado no ha podido dar solución adecuada a la problemática en materia de vivienda, por falta de cumplimiento de sus programas en este rubro, a pesar de renovarlos constantemente y asignar mayores recursos y coordinando acciones, de los organismos de este sector.

Décimoprimer.- La impartición de la justicia en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, está en muy mal situación, siendo múltiples los problemas que lo causan y que contribuyen a engradecer el malestar del Arrendamiento Inmobiliario y de vivienda como un problema social.

Décimosegunda.- Las posibles soluciones jurídicas (fórmulas efectivas para agilizar trámites procesales) no pueden ponerse en práctica porque el arrendatario está carente de recursos, para adquirir una localidad nueva en las mismas condiciones económicas.

Décimotercera.- Es indispensable que se solucione el problema habitacional, a través de la construcción de las mismas viviendas, para darlas en venta o en arrendamiento a las personas que verdaderamente las necesiten.

Décimocuarta.- La solución jurídica que el Estado Mexicano - (propíamente la legislación) debe implantar en materia de Arrendamiento Inmobiliario, no deja de ser dependiente de la solución económica y viceversa, pero una solución adecuada es aquella que sea efectiva en ambos aspectos; que haya oferta de vivienda en - precios accesibles, para que el trámite de cualquier procedimien - to de arrendamiento inmobiliario sea breve, ágil y oportuno (por medio de reformas legislativas), de lo contrario seguiremos ca - yendo dentro de un círculo vicioso del que nunca saldremos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles, 2a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1977.
- 2.- Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar, 7a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1988.
- 3.- Arellano García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales, 1a. Edición, Ed. Porrúa, México, 1987.
- 4.- Azuara Pérez, Leandro. Sociología, 1a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1977.
- 5.- Bottomore, T.B. Introducción a la Sociología, 9a. Edición, Ediciones Península, México, 1986.
- 6.- Caso, Antonio. Sociología, 16a. Edición, Ed. Limusa - Wiley, S.A., México, 1971.
- 7.- Chinoy, Ely. La Sociedad, Ed. F.C.E., México, 1972.
- 8.- De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos, - Vol. IV, 5a. Edición, Ed. Porrúa, México, 1982.

- 9.- Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, 1a. Edición, Ed. Porrúa, México, 1978.
- 10.- F. Senior, Alberto. Sociología, Editor y Distribuidor: Francisco Mendez Oteo.
- 11.- García Oviedo, Carlos. Tratados Elementales del Derecho Social, Ed. Legus, Madrid, 1934.
- 12.- Gómez Jara. Sociología, 17a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1987.
- 13.- Gurvitch, Georges. Sociología del Derecho, Ed. Rosario, México, 1945.
- 14.- Le Fur Delos, Radbruch. Los Fines del Derecho. Tr. Daniel Kuri Breña, U.N.A.M., México, 1967.
- 15.- Lozano Noriega, Francisco. Contratos, 3a. Edición, Edit. Obra editada por la Asociación Nacional del Notario Mexicano, A.C., México, 1982.
- 16.- Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV, Ed. Ediciones Jans Europa-América. Tr. Luis Alcalá-Zamora y Castillo, México, 1965.

- 17.- Mendieta y Núñez. El Derecho Social, Ed. Porrúa, S.A., - México 1953.
- 18.- Pérez Paton, Roberto. Derecho Social, Ed. Anoyu, Buenos Aires, 1954.
- 19.- Recaséns Siches, Luis. Sociología, 20a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
- 20.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, 5a. Edición, Edit. Porrúa, México, 1980.
- 21.- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Vol. I, 4a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1981.
- 22.- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles, 5a. Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980.
- 23.- Tremiño García, Ricardo. Sinopsis de los Contratos, Ed. Librería Font, S.A., Ia. Guadalajara, 1977.
- 24.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles, 2a. Ed. Ed. Porrúas, S.A., México, 1985.