

2ej 146



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ACATLAN"

PROBLEMÁTICA DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION EN EL D. F.

T E S I S QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA VIRGINIA IRURETAGOYENA BRAVO

FALLA DE ORIGEN



## **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 .

PROBLEMÁTICA DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
 INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION  
 EN EL D.F.

	Págs.
INTRODUCCION . . . . .	V.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	1.
---	----

CAPITULO II.

UBICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO VIGENTE. . . . .	6.
---	----

- |   |     |
|---|-----|
| A) Naturaleza Juridica del Contrato de Arrendamien<br>to. . . . .                             | 7.  |
| B) Clasificación del Contrato de Arrendamiento . . . . .                                      | 16. |
| C) Terminología en el Contrato de Arrendamiento . . . . .                                     | 20. |
| D) Especies del Contrato de Arrendamiento . . . . .   | 23. |
| E) Elementos de Existencia y Requisitos de<br>Validez del Contrato de Arrendamiento . . . . . | 26. |

CAPITULO III.

REFORMAS EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. . . . .	35.
--	-----

- |   |     |
|---|-----|
| A) Decreto Congelatorio de Rentas del 24 de<br>Diciembre de 1948. . . . . | 43. |
| 1) Comentarios . . . . .  | 60. |
| B) Decreto del 7 de febrero de 1985 . . . . .                             | 62. |

CAPITULO IV.

REFORMAS EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE CASAS-HABITACION . . . . .	79.
---	-----

III

A) Decreto del 7 de febrero de 1985 . . . . .	Págs. 81
B) Decreto del 14 de enero de 1987 . . . . .	95.

CAPITULO V.

INGERENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION . . . . .	102.
---	------

CAPITULO VI.

QUE DEBE CONTENERSE EN EL DERECHO PRIVADO Y QUE DEBE CONTENERSE EN EL DERECHO PUBLICO . . . . .	109.
A) Que es el Derecho Público . . . . .	112.
B) Que es el Derecho Privado . . . . .	114.
C O N C L U S I O N E S . . . . .	121.
Bibliografía . . . . .	125.

#### IV

### INTRODUCCION .

Nos hemos propuesto abordar este Tema, en razón de la gran importancia que tiene el problema de casa para habitación en todo el mundo, considerando que a nadie le es ajeno, pues afecta a la población en general, principalmente en el área geográfica que comprende el Distrito Federal, como la ciudad más grande del Orbe.

Debido a las exigencias sociales que se hicieron más agudas conforme fué aumentando la concentración de habitantes en nuestra ciudad capital, la escasez del espacio habitable como consecuencia de lo anterior y la gran crisis económica por la que atraviesa nuestro país, factores estos que repercuten sobre la vivienda, y si tomamos en cuenta que una gran mayoría de la población no cuenta con los recursos económicos suficientes para adquirirla en propiedad, se ven en la necesidad de arrendarla.

Así, el Legislador consideró necesario regular de manera más específica al Contrato de Arrendamiento para Casa Habitación --- y tratar de dar una solución legal a un problema que tiene tal magnitud. Fué así como reformó el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo al que se le añadieron diversos incisos en los que se norma al Contrato aludido, pues con anterioridad se le comprendía dentro de las disposiciones que regían al Contrato de Arrendamiento para Fincas Urbanas, en el que se regulaban también a aquéllos cuyo objeto lo constituye un local comercial o industrial. Por tal razón, tenemos que con motivo de las Reformas publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, se le dió prioridad a la habitación y se particularizó su régimen jurídico llegando a determinarse que las normas que de ahora en adelante lo rigen son de Orden Público, Integris Social e Irrenunciables, para una mejor protección del Inquilino.

Pero no solamente se reformó al Código Civil, sino también el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, - creándose un nuevo Título que se denominó "De las Controversias en Materia de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", con la finalidad de tener un procedimiento más adecuado para la resolución de los litigios que se presentaran con motivo del arrendamiento de la vivienda.

Existen criterios diversos en la Doctrina Jurídica que estiman que el Derecho Civil es eminentemente un Derecho Privado - y que sólo regula aspectos jurídicos que le atañen al individuo considerado particularmente, por ello, los Ius-publicistas le restan importancia frente al propio Derecho Público, aduciendo - entre otros argumentos que no contempla situaciones que tiendan al logro del Bien Común, olvidándose con ello que dicho Bien no es sino la suma del Bienestar de cada individuo, pues la Sociedad se compone de su conjunto.

El Derecho Civil regula aspectos tan medulares para el Ser Humano, como: La Familia, el Matrimonio, las Obligaciones, los Contratos, las Sucesiones, entre otros.

Así, entre los Contratos, que son una de las principales fuentes de las Obligaciones, se encuentra el de Arrendamiento - para Casa Habitación, cuya importancia social es indudable, y - constituye una Posesión derivada de la propiedad, mediante el - cual se satisface una necesidad de Primer Orden del Ser Humano, - que es la Habitación, para quienes por diversas circunstancias - no pueden adquirir la propiedad de un inmueble. Con esto no que - remos decir que éste sea el único objeto de tal contrato, pues - también lo son los muebles, las fincas rústicas, los locales comerciales e industriales, que sin embargo y no obstante también - les afectan los mismos factores que a la vivienda, no se refor - maron los preceptos que los regulan. ¿Acaso un comerciante no - se vé perjudicado por estos factores cuando se encuentra forzado

## VI

a desocupar el local que arrendaba, mismo en donde ya tenía su clientela establecida, que conocía el sitio donde se encontraba su negocio y acudía a éste porque lo ubicaban en un determinado lugar? o bien, ¿no le afectan cuando le aumentan la renta desorbitadamente, obligándole a incrementar los precios de manera absurda de sus mercancías, perjudicando también al público consumidor que las requiere?. Como podemos ver, las situaciones que comentamos y que desgraciadamente se dan frecuentemente en la realidad, lesionan tanto a los arrendatarios de locales comerciales o industriales, como a la población en general, y ésto también es un problema de índole social económico y político que no se abordó por el Legislador y cuyas consecuencias se sufren.

A lo largo de nuestro estudio trataremos de analizar el Contrato de Arrendamiento, partiendo para ello desde su origen mismo, ubicado en el Derecho Romano, hasta los beneficios y posible perjuicios que el nuevo artículo 2448 y sus incisos del Código Civil, regula.

Así, tenemos, que en su más temprana edad se consideraba -- como arrendamiento a la prestación del goce temporal de una cosa, como a la ejecución de un trabajo y por lo tanto, la fuerza de trabajo podía ser objeto de alquiler, concepto que afortunadamente se ha superado, pues ello implicaba la degradación del hombre.

Posteriormente analizaremos el enfoque teórico y doctrinal del Contrato de Arrendamiento, sin el cual nuestro modesto trabajo quedaría incompleto, pues sin ésas bases careceríamos de -- elementos fundamentales para examinar éste contrato y precisar -- su esencia, función social y económica, que ha formado parte de los motivos que incitaron al Legislador a reformarlo, lo cual es de gran trascendencia para la figura jurídica objeto de nuestra atención, así como para el propio Derecho Civil y el Derecho Privado.

## VII

Hemos incluido un Capitulo en el que tratamos acerca de la intervenci3n que se le da a la Procuraduria Federal del Consumidor en la materia que nos ocupa, por estimarlo necesario para un estudio integral de la problem3tica que se plantea, pues influye directamente en el r3gimen juridico del Contrato de Arrendamiento para Casa Habitaci3n y en las soluciones que se idearon para resolver un problema de tan inmensas proporciones.

## CAPITULO I.

### ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

Consideramos imprescindible para entrar al modesto estudio que realizaremos sobre el Tema central de nuestra Tesis, empezar por determinar cual fué el origen del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano, así como tener en cuenta cómo lo concibieron los juristas romanos y el tratamiento que le dieron, para de esta forma entender tal figura jurídica y emprender su estudio, lo cual requiere necesariamente de que se le observe y estudie desde su origen mismo. Por estas razones es que incluimos este apartado.

Los estudiosos del Derecho Romano sostienen que constituye la base de toda educación jurídica, así, Eugéne Petit afirma que,

" . . . iluminado por la historia, el estudio de nuestras leyes se ensancha y se eleva; se descubren los lazos que las unen con el pasado, las causas de sus imperfecciones y se está mejor preparado para asegurar su progreso".<sup>1</sup>

Es en la Ley de las Doce Tablas en donde se encuentran regulados los primeros contratos, como lo son el Nêxum, que era un préstamo solemne y primitivo que tenía como consecuencia la ejecución sobre la persona del deudor y que requería para su celebración de ciertas formalidades, como lo eran el uso del cobre y la balanza, además de la pronunciación de ciertas palabras solemnes. La Sponsio era el otro contrato que se conocía en ésta época antigua del Derecho Romano.

1) Petit, Eugéne. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. México. Ed. Epoca, 1977. páq. 17

Es importante mencionar que en el Cuerpo Legal al cual nos estamos refiriendo, se comprendían algunas disposiciones relativas al arrendamiento de ganado. sin embargo, aún no se le daba el rango de contrato a ésta figura jurídica - que podemos considerar ya como un antecedente de la figura jurídica que ocupa nuestra atención. 2

No fué sino posteriormente, cuando debido al crecimiento de la ciudad, al hecho de que el tráfico mercantil se hiciera más intenso y las instituciones jurídicas se perfeccionaran; que se hizo necesario simplificar la forma en la que se celebraban los contratos, con esto se dió lugar - a que se efectuaran más fácilmente y con mayor frecuencia, en una época que así lo exigía debido a su desarrollo y madurez, estamos pues, ubicados en la Epoca Clásica del Derecho Romano. Así, llegó a bastar que se celebrara una convención para que sin otros requisitos, se produjera una obligación civil.

A los convenios realizados se les asignó un nombre, siempre y cuando reunieran los requisitos establecidos por el Derecho Civil, de manera que el número de contratos aumentó. Por lo que se hizo necesario clasificarlos, para lograrlo, se tomaron en cuenta diversos criterios, entre ellos se encuentra el que atiende a las distintas formalidades que cada uno de ellos reunía en su celebración, de tal manera que se llegaron a distinguir cuatro clases de contratos:

I. CONTRATOS VERBIS, que se formaban pronunciando palabras solemnes. Entre estos figuraba la Estipulación.

II. CONTRATOS LITTERIS, que exigían menciones escritas

- 2) Cfr. Bravo González Agustín y Bravo González Beatriz, - SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, México. Ed. Páx-México 1980. pag. 163.

III. CONTRATOS RE, que se perfeccionaban hasta el momento en que la cosa objeto del contrato era entregada al deudor. Aquí se ubicaban el Comodato, el Depósito y la Prenda.

IV. CONTRATOS CONSENSUALES, se formaban con el simple consentimiento de las partes. Entre estos contratos se encontraba el que es antecedente de nuestro contrato de arrendamiento, que entonces era conocido como "Locatio-conductio Re", pues era uno de los tipos que integraba a la "Locatio-conductio". 3

Los romanos consideraron que cualquier otra convención que no figurara en esta clasificación no era un Contrato, sino más bien se trataba de simples pactos que no podían producir obligaciones civiles.

Es hasta el siglo VII A.C. en el que se estima por los tratadistas, que se dieron los Contratos Consensuales, y es aquí donde tenemos el primer antecedente del Contrato de Arrendamiento. 4

Si bien, la clasificación que acabamos de señalar es una de las más importantes, no fué la única. Por lo que atendiendo a otros criterios de clasificación, el contrato en estudio fué además de Consensual: De Buena Fé, porque imperaba el principio de la equidad, Sinalagmático Perfecto pues las partes se encontraban inmediatamente obligadas desde su celebración.

Una vez que hemos llegado en la historia al momento en que se considera que nace a la vida jurídica el ancestro del Contrato de Arrendamiento, proseguiremos con el mismo, -

3) Cfr. Eugéne Petit, Ob. cit., pág. 325.

4) Cfr. Ibidem.

precisando sus raíces etimológicas, las cuales se configuraron por las voces locatio-onis, que significa arriendo, -- y y conductio-onis, que significa conducción, alquiler. 5

Como antes lo expusimos, el contrato denominado "Locatio-conductio", reunía varias modalidades, entre las que se encontraba la "Locatio-conductio Re", que era el que tenía por Objeto a las Cosas. Los demás son los siguientes:

El CONTRATO DE APARCERIA, que era aquél contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarus, el goce temporal de un terreno -- agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

El CONTRATO DE TRABAJO, Locatio-conductio Operarum, -- por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

El CONTRATO DE OBRA, Locatio-conductio Operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado. 6

La semejanza entre estos contratos, como podemos apreciar, radicaba en que mediante ellos se proporcionaba de manera temporal y a cambio de una contraprestación que era una remuneración, cosas o energía humana.

Podemos afirmar, si comparamos al Contrato de Arrendamiento del Derecho Romano con el actual de nuestro Derecho Civil vigente, que en sus orígenes fué una figura que dentro del Derecho Vigente comprende varios contratos, los que aho-

- 5) Bravo González A. y Bravo Valdés, B. Op. Cit. pág. 162.
- 6) Cfr. Floris Margadant, S., Guillermo, EL DERECHO PRIVADO ROMANO. México, Ed. Esfinge. 1960. pág. 398

ra se han independizado adquiriendo una fisonomía propia, - que los ha hecho totalmente distintos uno de otros. debido a la evolución que han sufrido al través del tiempo. De - manera que, tenemos lo siguiente:

La LOCATIO CONDUCTIO RE, es ahora el Contrato de Arrendamiento.

La LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, es ahora el Contrato - de Trabajo.

La LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, es ahora el Contrato de Obra.

El CONTRATO DE APARECERIA, es el único que no ha cambiado totalmente.

Con esta breve alusión a los antecedentes del -- Contrato de Arrendamiento, tendremos una mejor visión del mismo, y estaremos en la posibilidad de asimilar algunos - conceptos básicos para entrar de lleno a nuestro estudio.

## CAPITULO II.

### UBICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO VIGENTE.

Aquí hemos de tratar diversos aspectos del Contrato de Arrendamiento, los cuales nos serán de utilidad para -- determinar en qué Rama del Derecho se encuentra situado, y como consecuencia de ello, cual ha sido el tratamiento que se le ha dado por la Doctrina y la Legislación; para así -- llegar a una comprensión integral del mismo, pues consideramos necesario estudiar una figura jurídica a través de la opinión de los Tratadistas y de los cuerpos legales que -- conforman la Legislación vigente, pues ambos nos darán un complemento.

Desde su origen mismo, al Contrato de Arrendamiento -- se le ha ubicado dentro del Derecho Privado, según la concepción de los jurisconsultos romanos, que dividieron al -- mismo en tres parte: La primera de ellas comprendía pre -- ceptos de Derecho Natural, la segunda, del Derecho de Gentes, la tercera del Derecho Civil. Dicho contrato se derivó del Derecho de Gentes y posteriormente fué admitido por el Derecho Civil. 7 Sin embargo, y en virtud de las Reformas de que fué objeto el Código Civil en el año de 1985, -- el artículo 2448 se refiere al Contrato de Arrendamiento -- de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, como un Contrato de Orden Público, como veremos más adelante.

A través de su evolución, el Contrato de Arrendamiento no ha dejado de pertenecer al Derecho Privado, sin embargo, -- al reformarse el Código Civil, sale de su órbita, aunque se encuentre regulado en un ordenamiento que pertenece al Derecho Privado.

7) Cfr. Bravo González A. y Bravo Valdés B. Op. Cit. p.163

## A) NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para precisar la Naturaleza Jurídica del Contrato objeto de nuestro interés, empezaremos por definirlo, así, - podremos delimitarlo, asimilar su significado para determinar sus características, que nos permitirán diferenciarlo de cualquier otro Contrato, y por último, encontrar sus elementos.

Así, iniciaremos por definir qué es un Contrato. El Código Civil para el Distrito Federal, nos lo dice en su artículo 1793: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"<sup>8</sup> Nosotros estimamos que Convenio y Contrato son lo mismo, - porque sus efectos son idénticos, ambos son formados por el acuerdo de dos o más personas, además de que el propio Código Civil en ningún otro precepto hace alusión al Convenio, sino que se dedica a regular al Contrato, y lo equipara además con el contrato, en el artículo citado. Así, tenemos que Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones.

Hans Kelsen, hace una crítica al concepto de contrato aduciendo que en dicha palabra se comprende no sólo al acto de celebración del mismo, sino también a su resultado, el cual constituye más bien la reglamentación de la conducta que deben seguir las partes, para que se dé fiel cumplimiento al contrato. Es así como establece que hay una diferencia entre el contrato como acto jurídico y el contrato como norma<sup>9</sup>. Según lo expuesto por Kelsen, el momen-

8) Leyva Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. México. Ed. Miguel A. Porrúa. 1986. p. 280

9) Cfr. Diez Picasso Luis y Gullón Ballesteros, Antonio. -- SISTEMA DE DERECHO CIVIL. Vol. II. Madrid. Ed. Tecnos. 1980 pag. 33.

to en que las partes se ponen de acuerdo para celebrar un contrato, es cuando han de discutirse las cláusulas en --- donde aparecerán los términos en los que cada una de las partes ha de obligarse nó es el contrato, sino tan sólo un acto, la acción que realizan los contratantes que ha de - culminar siendo un contrato que regirá la conducta de los celebrantes.

Para Diez Picasso y Gullón Ballesteros, hay presupues - tos ideológicos que influyen en la manera de concebir al - contrato, así, sostienen que:

"La concepción moderna del contrato tiene su más pro - fundo fundamento en una serie de presupuestos ideológicos. El primero de ellos es el lema *laissez faire*. El segundo - de los presupuestos ideológicos es la idea de la sustan - cial igualdad de las partes contratantes. El contrato es - el medio mejor de arreglo de los intereses, porque es una - obra común de dos contratantes, que se encuentran en - igual situación y en un mismo plano económico. El tercero - de los presupuestos es la ideología reinante en una época - que rinde culto, a las ideas de la preponderancia de la li - bertad individual y de la libertad humana. 10

Sin embargo, nos atrevemos a opinar que algunos de -- los presupuestos ideológicos que mencionan estos autores - como determinantes en el contrato, han variado notablemen - te, en primer lugar porque en muchos casos no existe la -- pretendida igualdad entre las partes, debido a que le afec - tan diversos factores que no permiten que en muchos casos - la misma pueda darse entre las partes, entre ellos se en - cuentra la desigualdad económica, la apremiante necesidad - de conseguir determinados bienes o servicios que escasean - y se encarecen. De manera que, al variar los presupuestos - la idea del contrato y su régimen jurídico se modificarán. Así, el Estado ya no sólo vigila, sino que interviene en - su formación, imponiendo reglas para salvaguardar los inte - reses de la clase a quien se considera la parte más débil - y no se abuse de la libertad individual de que gozan los - individuos, en perjuicio del otro contratante.

Por ésas razones en la actualidad se ha venido limitando la libertad contractual de las partes, en determinando contratos, como por ejemplo, en el de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, al ser impuestas por el Estado normas jurídicas de orden público, de interés social, negando además toda posibilidad de renunciarlas por cualquiera de las partes contratantes, como las que integran el artículo 2448 del Código Civil. Así, se observa una clara intervención del Estado en la materia contractual, jugando un papel que antes no había desempeñado.

Todo esto nos lleva a concluir que la idea del contrato ha ido variando, al grado de que algunos autores, entre ellos Néstor de Buen, han llegado a hablar de una "Decadencia del Contrato", título que lleva una de sus obras.

Una vez que se ha hecho esta brevísima referencia al contrato en general y a la situación que guarda ahora, en traremos a lo que constituye propiamente nuestro objeto de estudio, es decir; al Contrato de Arrendamiento, empezando con la definición que tanto la Doctrina y la Legislación Nacional y Extranjera proporcionan al mismo. Realizando un estudio comparativo entre el Derecho Mexicano, el Derecho Español, el Derecho Francés y el Italiano.

En la Segunda Parte del Código Civil para el Distrito Federal que se denomina: "De las diversas especies de contratos" en su Título Sexto se refiere al de Arrendamiento, encargándose de definirlo en el artículo 2398: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."<sup>11</sup>

11) Leyva, Gabriel y Cruz Ponce Lisandro. Op.Cit. p.369

De esta definición se desprende que el Contrato de Arrendamiento únicamente puede tener por Objeto, Cosas. Sin embargo no todas las cosas son susceptibles de arrendamiento, sino solamente aquéllos bienes que pueden usarse sin consumirse, con la salvedad de los bienes que la propia Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (artículo 2400 del Código Civil para el D.F.)<sup>12</sup>

Estimamos conveniente definir qué es una cosa:

"Todo lo que es o existe, sea corporal o espiritual, real o abstracto//El objeto de las relaciones jurídicas, en contraposición a persona o sujeto".<sup>13</sup>

De ahí tenemos que se puedan considerar a los derechos como cosas, aunque no tengan una substancia corporal y por lo tanto, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento. Mencionaremos como ejemplo, al contrato de Cesión de Derechos.

Ahora bien, en cuanto a que solamente las cosas que puedan usarse sin consumirse puedan ser objeto de arrendamiento, es lógico, si atendemos al requisito de temporalidad de el contrato y que constituye una de sus características esenciales, pues al término del plazo por el cual se celebró se deberán restituir, y una cosa consumible sería de imposible devolución.

Otro aspecto importante acerca de la definición que el legislador mexicano le dió al contrato de arrendamiento, es apreciar la evolución en sentido restrictivo que ha sufrido; en efecto, en apartados anteriores tratamos acerca de sus antecedentes, y vimos que su Objeto podían-

12) Vid. Ibidem.

13) Nuevo Diccionario Enciclopédico Sopena. (1958), p.

serlo tanto las Cosas, como la Fuerza de Trabajo del Hombre, un Predio Rústico, o una Obra, y más adelante se verá cómo es que en otros Sistemas Jurídicos ésto no ha cambiado.

Los tratadistas mexicanos, se han avocado a la difícil tarea de definir al Contrato de Arrendamiento. Entre ellos, Leopoldo Aguilar Carbajal, quien nos dice:

"Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento, como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio que debe ser cierto.

La misma definición anterior, se asemeja mucho a la que nos dá el Código Civil en su artículo 2398. 15

Francisco Lozano Noriega se concreta tan sólo a realizar comentarios sobre la definición legal del contrato de arrendamiento:

"De la definición que dá este artículo (2398 del Código Civil para el D.F.), se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del USO, o la enajenación temporal del USO y GOCE AL MISMO TIEMPO, de una cosa."16

En éste comentario, el autor citado trata de hacer hincapié en el requisito de temporalidad del contrato, en lo que no estamos de acuerdo con él, es en el hecho de afirmar que se produce una enajenación temporal; pues nos dá a entender que se vende por cierto tiempo una cosa para después regresarla, pues sabemos que la venta transfiere todos los derechos de propiedad de una cosa, y en -

- 14) Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. México Ed. Porrúa. 1982. pág. 152.
- 15) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Ob.Cit. p. 369
- 16) Lozano Noriega, Francisco. CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL. México Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1982 p. 277

tal caso, la persona que compra tiene el derecho de hacer y disponer de ella como se le antoje, incluso venderla, y en el Contrato de Arrendamiento hay limitaciones que impiden que se haga mal uso de la cosa, y mucho menos se permite se disponga de ella de forma que pueda dañársele.

Ahora bien, respecto de la Temporalidad como característica primordial del contrato, cabría discutir la situación -- que aún prevalece en la Ciudad de México, con motivo del Decreto que prorrogó indefinidamente determinados Contratos de Arrendamiento, en el año de 1948. Pues bien, en dichos contratos la característica a que nos referimos ha desaparecido prácticamente, pues no se señala límite alguno en cuanto a la duración del arrendamiento de tales bienes inmuebles en la -- prórroga aludida. Anulándose con ello toda posibilidad de poder dar por terminado el contrato, a no ser que se invoquen -- los supuestos establecidos en el mismo Decreto, entre los que se encuentran el hecho, o mejor dicho, la necesidad del dueño de ocupar la finca urbana arrendada. Pero sobre esta interesante cuestión volveremos más adelante, lo que nos dará la -- oportunidad de tratarla más detalladamente.

Como puede apreciarse de todas las definiciones en estudio, tenemos que:

Los tratadistas se apegan notablemente a la definición -- que el Código Civil para el Distrito Federal le dá al Contrato de Arrendamiento.

Además, de todas las definiciones podemos desprender los elementos de la figura jurídica en análisis. En el Derecho -- Mexicano, a saber, son los siguientes:

1.- Se concede el uso o goce, durante cierto tiempo de una cosa.

2.- El arrendatario tiene la obligación de pagar un precio cierto o renta, a cambio de tener el uso o goce de ella, y puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada. Sin embargo, para el caso del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación, ese precio debe ser forzosamente una suma de dinero, moneda nacional.

3.- Se tiene la obligación de devolver o restituir la cosa objeto del contrato, dentro del plazo señalado en el contrato, el cual no puede ser superior al establecido en la Ley.

A continuación haremos un estudio comparativo entre el Derecho Mexicano, el Español, Francés y el Italiano. En cuanto a las semejanzas y diferencias que guardan respecto de nuestro contrato de arrendamiento.

En la Legislación española se define a este contrato así:

"El contrato por el cual una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio y ésta, a cambio de ello, a proporcionar a la primera el uso y el disfrute temporal de una cosa, a prestarla determinados servicios o a llevar a cabo una obra."17

Hay una notable diferencia con nuestro Derecho, en cuanto al objeto del contrato. Podemos afirmar que no -

17) Díez Picasso, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio. Op. Cit. pág. 381.

han desaparecido en el Derecho Español los rasgos que -- tenía el contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.

Situación que por los autores, es criticada, expresando su inconformidad con dicha situación, argumentando:

"Es claro, sin embargo, que la unificación es puramente formal y que falta toda razón de unidad entre los contratos referentes a cosas, los referentes a obras y los referentes a servicios. . . sin que exista en rigor, ninguna norma común a todas estas figuras. Puede además señalarse que ni siquiera por analogía las normas del arrendamiento de cosas, son aplicables a los arrendamientos de obras y servicios. . . por todas estas razones, la doctrina moderna prescinde por completo de la artificial unificación romanista que todavía recoge nuestro Código Civil, distinguiendo tres tipos contractuales entre sí independientes." 18

Así, el Código Civil Español define al arrendamiento de cosas, el cual es figura afín al contrato de arrendamiento del Derecho Mexicano, como: "Un contrato en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto." 19

De ello, se desprender los siguientes elementos:

- 1.- Se Otorga el Uso o goce de una cosa.
- 2.- A cambio de ello, se tiene la obligación de pagar un precio que sea cierto.
- 3.- Se encuentra señalado un límite en el tiempo, - de duración del contrato.

En la Legislación contemporánea francesa, se le concede al contrato referido, como Locación, y se le ha definido, de la siguiente manera:

18) Loc. Cit.

19) Idem.

"La locación es el contrato por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce temporario de -- una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo y que lleva ell nombre de alquiler o de arrendamiento en el caso de inmuebles rurales."20

Aquí no se dá la opción en cuanto a que pueda concederse ya sea el uso o el goce de un bien, sino que se -- otorga tan sólo éste último.

En cuanto a los elementos del contrato, son los mismos que existen en el Derecho Español y el Mexicano, solamente que guarda mayor similitud con el nuestro respecto del objeto, pues en ambas se refiere a las Cosas.

En la legislación italiana, se dá la misma situación que en la española, pues en ambas, el arrendamiento puede ser tanto de cosas, como la prestación de un servicio o - la ejecución de una obra.

Así, tenemos que en el Código Civil italiano el contrato de arrendamiento es "El contrato por el cual, una - de las partes se obliga a hacer gozar a la otra, de una - cosa por un determinado tiempo y mediante un determinado precio, que la última se obliga a pagar."21

Fubini, exponente de este derecho le hace una crítica a la definición que se le dá a dicho contrato, respecto a que se le trate como un acto jurídico mediante el -- que se otorga el goce de una cosa, o bien, se preste un - servicio o se ejecute una obra, señalando que "...esta -- reunión de tipos en una misma forma contractual es, sin - embargo, sumamente impropia y se funda tan sólo en razones históricas". 22

- 20) Planiol y Ripert. TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS. LOS CONTRATOS CIVILES. Argentina, Ed. La Ley. Tomo X. p. 189.
- 21) Fubini, R. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS. Parte General. Madrid. Ed. Revista de Derecho Privado. p. 13.
- 22) Ibid. p. 14.

B) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El estudio de la clasificación del Contrato de Arrendamiento nos ayuda para determinar su naturaleza jurídica y su ubicación en la categoría que le corresponde, dentro de la gama de los contratos.

Tomando en cuenta la manera como lo reglamenta el Código Civil para el Distrito Federal, tenemos que, la figura jurídica en análisis, se encuentra dentro de los siguientes tipos de contratos:

Es un contrato Translativo de Uso, pues através de él, se le otorga a otra persona, el arrendatario, el Uso de una cosa.

Es un Contrato Principal, pues no depende de ningún otro para que pueda existir y subsistir, además de que su finalidad se encuentra en sí mismo.

Es un Contrato Bilateral, porque crea obligaciones a cargo de ambos contratantes. El mismo Código Civil para el Distrito Federal consagra en sus artículos 2412 y 2425, las obligaciones del arrendador y del arrendatario.<sup>21</sup>

Es Oneroso, porque así como engendra provechos y gravámenes para el arrendador, lo hace también para el arrendatario. De tal manera que si el arrendador tiene el gravámen de entregar la cosa objeto del arrendamiento, al arrendador, a su vez recibe un provecho, consistente en una remuneración ya sea en dinero o cualquier otra cosa equivalente, que constituye la carga para el arrendatario que a cambio de --

21) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op. Cit. págs. 371 y 373.

ella tiene el goce temporal de la cosa.

Es un Contrato Comutativo, porque en el momento de celebrarse el contrato, cada una de las partes sabe cual es el alcance de su obligación, así como sus gravámenes y provechos. Porque el arrendador tiene la certeza de que debe entregar el bien para que el arrendatario goce de él durante el lapso pactado entre los contratantes, y que a cambio de esto obtendrá una ganancia. Sin embargo, cabe mencionar que en el caso concreto del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, la situación varía, puesto que en virtud de lo establecido por el artículo 2448 D, que dispone que la renta sólo podrá incrementarse anualmente y que no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del aumento porcentual al Salario Mínimo,<sup>22</sup> ya no tiene la facultad el arrendador de fijar el incremento del alquiler. Además, tampoco se conoce en qué porcentaje se elevará dicho Salario, de manera que, sabrá que recibirá la renta, más no la cantidad exacta en los años de prórroga.

Y a su vez, el arrendatario conoce los provechos y gravámenes que le proporcionará la celebración del contrato, es decir: que recibirá el goce del bien inmueble y que a su vez deberá pagar una renta, sin embargo, si arrienda una vivienda, al igual que el arrendador, no conocerá la cantidad que deberá cubrir en los años en que el contrato se prorrogue.

Es un Contrato Generalmente Formal; en efecto, los artículos 2406 y 2407 del Código Civil para el D.F. establecen la posibilidad de que pueda ser verbal cuando la renta no exceda de la cantidad de cien pesos anuales o de cinco mil pesos - - anuales si el predio es rústico. En todos los demás casos, -

22) Cfr. Ibid. pág. 370.

deberá celebrarse por escrito y para los arrendamientos rústicos se requiere escritura pública. Pero si consideramos -- que debido a la devaluación de nuestra moneda y la inflación, las cantidades señaladas son ahora insignificantes, de manera que dudamos que actualmente puedan realizarse contratos de -- arrendamiento por dichas sumas de dinero, rebasándose con -- ello los límites expuestos por los preceptos legales, así, es timamos que todos los contratos de arrendamiento han de celebrarse por escrito. Además de que en las Reformas que se hicieron al Código Civil en su Capítulo IV, denominado "Del -- Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación", concretamente en su artículo 2448 F, dispone que dichos Contratos deberán constar por escrito.<sup>22</sup>

Es además, un Contrato de Tracto Sucesivo, porque la -- obligación de ambas partes se va ejecutando, cumpliendo, momento a momento durante el tiempo que se haya pactado que dure el Contrato.

Esto es en lo concerniente a la Legislación Mexicana, -- pues consideramos interesante conocer como es que se ha clasificado el contrato en estudio en diversos cuerpos legales -- extranjeros, para determinar si la clasificación que se hace del mismo por nuestros autores es universal, o varía de acuerdo a cada sistema jurídico.

Pues bien, en el Derecho Francés, se le considera como -- un Contrato Oneroso, Sinalagmático y de Ejecución Sucesiva.<sup>23</sup>

El sistema jurídico español se refiere a éste contrato -- como Consensual, a Título Oneroso, Sinalagmático, Conmutativo

22) Cfr. Ibidem.

23) Cfr. Planiol y Ripert. Op. Cit. pág. 194.

y de Tracto Sucesivo.<sup>24</sup>

Como podemos apreciar, los rasgos comunes del contrato de arrendamiento en relación a nuestro Derecho con el de estos dos países, consisten en que es un Contrato Bilateral, -- Oneroso y de Tracto Sucesivo.

Podemos concluir entonces, como lo hemos expuesto en líneas anteriores, que depende de la reglamentación que tenga un contrato, la manera en como se le ha de catalogar, ya que su clasificación ha de variar de acuerdo a la regulación legal que en cada sistema jurídico tenga. Sin embargo, y no obstante esto, hay características que no cambian y que son las que determinan su esencia.

Nosotros nos atrevemos a agregar otro elemento más para clasificar al contrato de arrendamiento, en cuanto al que se refiere a Fincas Urbanas Destinadas a La Habitación:

De Orden Público e Interés Social. Atendiendo a su importancia para la población en general, y a las normas jurídicas que lo regulan.

24) Cfr. Díez Picasso, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio. Op. Cit. pág. 382.

C) TERMINOLOGIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La terminología se concreta a señalar un conjunto de palabras o expresiones que les son propias a determinada materia, profesión, ciencia o arte, en éste caso atenderemos a -- las que se refieren al Contrato de Arrendamiento, específicamente.

No siempre se le ha conocido a éste contrato con el nombre que ahora ostenta, en Capítulos Anteriores hicimos mención de sus antecedentes en el Derecho Romano, en el cual se le denominaba "Locatio Conductio Rerum", las partes que en él intervenían eran el "Locator" y el "Conductor", y a la suma -- que debía pagarse por usar y gozar de la cosa, "Merces".

Dentro de su evolución en el Derecho Mexicano, también -- se ha transformado su denominación siendo que en el Código Civil de 1884, se disponía que:

"... el arrendamiento tenía dos nombres: Arrendamiento, cuando recafa sobre inmuebles y Alquiler cuando recafa -- sobre muebles. También a la prestación a que se obligaba al arrendatario le daba dos denominaciones: renta, si se trataba de un contrato de Arrendamiento, Alquiler si se traba de un -- contrato de Alquiler." 25

Nuestro actual Código Civil para el D.F. recoge dentro -- de la denominación Contrato de Arrendamiento, tanto al Arrendamiento de muebles como al de inmuebles; haciendo una distinción en cuanto al objeto del mismo, como Contrato de Arrendamiento en términos generales, Contrato de Arrendamiento de -- Fincas Rústicas, Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas-Destinadas a la Habitación y Arrendamiento de Fincas Rústicas y Arrendamiento de Bienes Muebles.

25) Lozano Noriega, Francisco. Ob. Cit. pág. 280.

Atendiendo a la regulación legal específica de cada uno de -- ellos.

A las partes que intervienen en el Contrato de Arrendamiento se les conoce con los nombres de "Arrendador" y "Arrendatario", y en el Caso del Arrendamiento de Viviendas a éste último se le llama también "Inquilino".

La contraprestación que debe realizar el Arrendatario es la "Renta", aunque el artículo 2398 del Código Civil para el D.F.<sup>26</sup> se refiere a ésta como "Precio Cierta".

En el Derecho Español, como ya lo hemos señalado, el -- Arrendamiento reviste tres modalidades, que son: El Arrendamiento de Cosas, que es el equivalente a nuestro Contrato: el Arrendamiento de Obras y el Arrendamiento de Servicios, que -- en nuestra Legislación equivalen al Contrato de Obra a Precio Alzado y al Contrato de Prestación de Servicios Profesionales.<sup>27</sup>

En la Legislación Francesa se le dá el nombre de "Locación" al Arrendamiento, distinguiendo a su vez, entre el -- Arrendamiento o Locación de un inmueble que subdividen en:

Arrendamiento Urbano Lato Sensu, entre los que se encuentran aquéllos cuyo objeto consiste en locales para vivienda y

Arrendamiento Urbano Stricto Sensu; que son los arrendamientos de los locales destinados a usos comerciales, arrendamiento de locales para usos profesionales y los arrendamientos rurales, como el arrendamiento rústico.<sup>28</sup>

26) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce. Lisandro. Ob. Cit. pág. 369

27) Cfr. Diez Picasso, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio. Op. Cit. p. 383.

28) Mazeaud, Henry y León y Mazeaud, Jean. LECCIONES DE DERECHO CIVIL. LOS PRINCIPALES CONTRATOS CONTINUACION. Buenos Aires. Ed. Edic. Jurídicas EuropaAmérica. Vol. IV. p. 5.

Asimismo, la Legislación Francesa denomina "Alquiler", - al Arrendamiento de Bienes Muebles.

En cuanto a las partes que intervienen en el Contrato, - su nombre varía de acuerdo al Objeto que constituya a dicho - Acto Jurídico, así tenemos:

En el caso de que se arrienden Bienes Inmuebles, una de las partes contratantes será el "arrendador" y el "inquilino"

Si se trata de un Mueble, se llamarán "locador" y "locatario".<sup>29</sup>

Al precio que debe pagarse se le conoce como "Alquiler", si se trata de un inmueble urbano. "Renta" si es un inmueble rústico. "Precio de la Locación" si el Objeto es un Mueble.<sup>30</sup>

29) Cfr. Ibidem.

30) Cfr. Loc. Cit.

#### D) ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hemos dejado asentado al inicio de este Capítulo, que el contrato de arrendamiento no solamente se encuentra regulado por el Derecho Civil, sino también por el Derecho Mercantil - y el Administrativo, escapando éste último al ámbito del Derecho Privado.

Pero, ¿cuándo un contrato de arrendamiento es Civil, - - o bien, Mercantil o Administrativo?

En nuestra legislación vigente, el contrato referido se encuentra reglamentado en forma general y además específicamente en cuanto a sus diversas modalidades, como lo son, el - contrato de arrendamiento de bienes muebles y el de bienes inmuebles. Este último se subdivide a su vez en:

Aquéllos que son rústicos.

Los que son Urbanos. Dentro de ésto, se encuentran los que se destinan a locales comerciales e industriales y para - vivienda.

Todos ellos se encuentran tipificados en el Código Civil para el D.F., en su Título Sexto.

Sin embargo, el Código Civil no es el único Ordenamiento Legal que se encarga de regular al contrato aludido, sino también lo hacen el Código de Comercio y el Derecho Administrativo. Por lo que, este acto jurídico bilateral puede ser según sea el caso, Civil, Mercantil o Administrativo. Así, tenemos que estas son las tres especies que reviste nuestro contrato.

Por lo tanto, es necesario saber qué criterio ha de aplicarse para determinar frente a qué especie de arrendamiento nos encontramos, y precisar qué reglas o normas jurídicas son las que regulan determinado acto legal.

En primer lugar, el contrato de arrendamiento de inmuebles jamás podrá ser Mercantil, puesto que a él no se refiere el Código de la materia, sino únicamente al de bienes muebles. El criterio que sigue el Código de Comercio para determinar si un arrendamiento de muebles es mercantil, es el que atiene al propósito con el que se celebra, si éste va encaminado a obtener una especulación comercial, (art. 75 fracción I)<sup>31</sup>

Sin embargo, en diversas legislaciones extranjeras sí puede darse el caso de que el arrendamiento de inmuebles pueda ser Mercantil, como por ejemplo, en el Derecho Italiano, - al respecto, Fubini nos dice:

"Si bien, la doctrina y la jurisprudencia están unánimes en que el alquiler de inmuebles para ejercer el comercio<sup>32</sup> - arrendatario en los lugares alquilados, es comercial..."<sup>33</sup>

Asimismo, este autor señala que no existe en el Sistema Jurídico italiano un criterio uniforme que permita distinguir perfectamente, cuando un arrendamiento de inmuebles puede considerarse como Civil o Mercantil:

"Por lo tanto, faltando un criterio para distinguir el arrendamiento civil del comercial, deberá estimarse la comercialidad de los arrendamientos contratados por el comerciante siempre que alguno de los locales se destine al ejercicio de su profesión."<sup>33</sup>

31) Cfr. CODIGO DE COMERCIO. México. Ed. Teocalli. 1988. p. 21

32) Fubini, R. Ob. Cit. pag. 496.

33) Loc. Cit.

Para que un contrato de arrendamiento ya sea de bienes muebles o inmuebles, sea administrativo, se requiere que dichos bienes sean propiedad de la Nación, de los Estados o Municipios, ya que así lo dispone el artículo 2411 del Código Civil para el D. F.<sup>34</sup>, en cuyo caso se aplicará supletoriamente en lo que no disponga el Derecho Administrativo.

En éste caso, el criterio que servirá para determinar si el contrato pertenece al Derecho Administrativo, será el de que si los bienes arrendados son propiedad del Estado se trata de un Contrato de arrendamiento administrativo. Por lo que, si las cosas no son propiedad del Estado, aunque éste intervenga como parte contratante, estaremos frente a un contrato civil.

Como podemos apreciar, el hecho de que el Contrato reúna ciertas características repercutirá en el hecho de que pertenezca a una u otra especie y de ello dependerán las disposiciones legales que han de regularlo.

Un ejemplo de ello, lo tenemos en el Código de Comercio y en el Código Civil para el D. F.

34) <sup>id</sup> Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op. Cit. pág. 370.

E) ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los elementos de existencia de este contrato son:

El Consentimiento y,  
El Objeto.

El consentimiento es "el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esa voluntad tenga una manifestación exterior."<sup>35</sup> Y se encuentra compuesto por una Propuesta, Oferta o Policitación, que es una declaración de voluntad que contiene los elementos esenciales de el contrato que pretende llevarse a cabo.

"La Policitación es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad."<sup>36</sup>

El segundo componente del consentimiento es la Aceptación, que al igual que la propuesta, es una "declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitación u oferta".<sup>37</sup>

35) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. pág. 207

36) Loc. Cit.

37) Loc. Cit. pág. 214.

Los elementos de la Aceptación son los siguientes:

- a) Es una declaración unilateral de voluntad;
- b) Expresa o tácita;
- c) Hecha a persona determinada;
- d) Hecha a persona presente o no presente;
- e) Seria;
- f) Lisa y llana;
- g) Por medio de ella se expresa la adhesión a la propuesta;
- h) Se reduce a un "sí".<sup>38</sup>

El consentimiento se integra cuando se formula una --- policitud y se recibe la aceptación. Ahora bien, es importante saber cuando es que se perfecciona el consentimiento, porque de ello dependen una serie de efectos, como:

1.- Determinar hasta qué momento estuvieron surtiendo efectos autónomos las voluntades del peticionante y la del aceptante, y no podrán dar marcha atrás.

2.- Se sepa si las partes tenían o no la capacidad para obligarse al manifestar su voluntad.

3.- Saber cuál es la ley aplicable al acto jurídico, en el caso de que la ley haya sufrido alguna reforma o derogación entre el momento de la propuesta y la aceptación, -- y precisar qué ley es la aplicable, si la anterior o la nueva.

4.- Se pueda fijar el momento en que se transmite el dominio de los bienes, si sobre ese tipo de acto se refiere

38) Loc. Cit. pág. 215.

el acuerdo de voluntades.

5.- Se precise a cargo de quién corre el peligro de -  
la pérdida de la cosa, cuando no hay culpa.<sup>39</sup>

Así, se distinguen cuatro diferentes sistemas, ya sea que la oferta se realice entre personas presentes, o bien - entre personas no presentes; aquí se encuentra la importancia de determinar cuando se perfecciona el acto y nacerán - todas las consecuencias jurídicas. Estos sistemas son los siguientes:

a) Entre personas presentes que no se otorgan plazo. En este supuesto no hay ningún problema, pues la oferta es - aceptada o rechazada inmediatamente. De donde tenemos que, si el oferente no recibe la respuesta en el acto, se desliza al instante.

b) Entre personas presentes, cuando se otorgan plazo. En este caso, el que lanza la policitud a la otra persona le dá un tiempo para que ésta le conteste. Y solamente se desligará de los efectos que pueda producir su oferta -- hasta que se venza el término que le concedió a su receptor para que acepte o rechace.

Los otros dos sistemas se refieren a la situación de - que las personas no se encuentran presentes:

c) Entre personas no presentes, cuando no se otorgan plazo, y

d) Entre personas no presentes, cuando se otorgan -- plazo.

39) Loc. Cit. p.p. 220 y 221.

Aquí es importante determinar en qué momento se tendrá perfeccionado el consentimiento entre las partes. De manera que se dan cuatro teorías al respecto:

1.- De la declaración. Según esta teoría, el consentimiento se perfecciona hasta que el receptor de la poli- citación expresa su aceptación, inclusive en forma verbal.

2.- De la expedición. En este caso, el consentimiento se tendrá por perfeccionado hasta que el que recibe la - propuesta se entera de ella, declara su aceptación y la ex- pide, saliendo de sus manos.

3.- De la recepción. Aquí se perfecciona el consenti- miento hasta que la aceptación es recibida por el oferente.

4.- De la información. Hasta que el autor de la ofer- ta se entera de la aceptación que se le dió por parte de la persona a quien iba dirigida la propuesta.<sup>40</sup>

El sistema aceptado por nuestro Código Civil para que se tenga por perfeccionado el consentimiento es el de la Re- cepción. Así tenemos que, en el caso que nos ocupa, que es el Contrato de Arrendamiento, el consentimiento se perfe- cciona, en el caso de que se realice entre personas no presentes, cuando el proponente Recibe la aceptación a su poli- citación.

Ahora bien, si se concedió algún plazo para que se pro- dujera la aceptación, el consentimiento se perfeccionará - siempre y cuando el peticitante reciba la adhesión a su - oferta, dentro del término que le dió a la otra parte para contestarle.

40) Cfr. Loc. Cit. pp. 223 a 226.

En cambio, si no se otorgó plazo alguno para aceptar, el consentimiento será perfecto, y quedará ligado el oferente a su propuesta el tiempo que tarde en ir y regresar - la contestación por correo, más tres días. Si en ese tiempo se recibe la aceptación, se integrará el consentimiento.

Una vez que se realiza o efectúa una policitud y -- se recibe la aceptación, se conforma el consentimiento, pero para que haya un contrato se requiere además que exista un Objeto.

Al Objeto del contrato de arrendamiento, lo considera Leopoldo Aguilar Carbajal, de la siguiente manera:

"En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato, siempre que puedan producir una -- ventaja económica al arrendatario, y como excepción no pueden ser objeto de arrendamiento, los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos -- cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley. Pueden serlo las cosas y los derechos si pueden producir una ventaja económica al arrendatario. En cambio, no pueden serlo las cosas no determinadas o indeterminables y las cosas que estén fuera del comercio." 41

Como podemos apreciar, este autor se refiere únicamente al objeto material del contrato; criterio al que se ---- adhiere Rafael Rojina Villegas.42

Sin embargo, existe otra corriente que considera como objeto del contrato, también al objeto de la obligación que cada una de las partes asume. Es decir; el arrendador se -- obliga a proporcionar el uso o goce de una cosa (objeto material) y el arrendatario se obliga a pagar por ello un pre

41) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. pág. 153.

42) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL .México. Porrúa 1983. Tomo I. pág. 215.

cio cierto. Por lo tanto, según lo anterior, tenemos que -- hay dos objetos. El primero de ellos es el objeto de la -- obligación del arrendador, que comprende la concesión del -- uso o goce de la cosa, y el segundo, sería el pago de la -- renta, que es la contraprestación debida por el arrendata-- rio. Este es el criterio sostenido por Francisco Lozano No-- riega.<sup>43</sup>

Ernesto Gutiérrez y González, difiere de la opinión de los tratadistas citados, pues señala en cambio, que el contrato tiene tres objetos:

El objeto directo del contrato, consistente en la crea-- ción y transmisión de derechos y obligaciones.

El objeto indirecto, que es la conducta que deben cum-- plir el deudor y que puede ser de dar, hacer o de no hacer.

Y la cosa material del contrato.<sup>44</sup>

Nosotros nos adherimos al criterio de Ernesto Gutié--- rrez y González, pues consideramos ser el más acertado, -- y que comprende de una manera más completa al Objeto del -- Contrato, pues se apega a lo dispuesto por nuestra legisla-- ción en sus artículos 1793, y 1824 del Código Civil para el D.E.<sup>45</sup> Así, tenemos que en el contrato de arrendamiento -- el objeto directo lo constituye la creación de la obliga -- ción a cargo del arrendador, de proporcionar el uso o goce de la cosa y la del arrendatario que consiste en pagar el --

43) Cfr. Lozano Noriega, Francisco. Op.Cit. pp. 282 y 283.

44) Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit. p. 228

45) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Ob.Cit. pp- 280 y 285.

precio, fundamentalmente. El objeto indirecto será entonces, la realización de una conducta de Dar que deben realizar cada uno de los contratantes; el arrendatario deberá por ello, entregar la renta al arrendador, y el arrendador conceder el uso o goce de la cosa; ésta será el objeto material del contrato, que es al que se refieren --- Leopoldo Aguilar Carbajal y Rafael Rojina Villegas.

Una vez que hemos tratado lo relacionado con los Elementos de Existencia del contrato de arrendamiento, pasaremos a analizar sus Requisitos de Validez.

La ausencia de alguno de estos Requisitos no produce la inexistencia del contrato, como sucede si falta uno de los Elementos Esenciales; sino su Nulidad Absoluta o Relativa, siendo esta última la única que puede ser convalidada.

El primer requisito de validez es la Forma, la cual es "la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo permita o lo disponga la ley".<sup>46</sup> El contrato de arrendamiento es generalmente formal, porque debe otorgarse por escrito, salvo --- ciertas excepciones, como las comprendidas en los artículos 2406 y 2407 del Código Civil para el D.F.<sup>47</sup> a los que nos remitimos y que comentaremos en el Capítulo IV concretamente. Sin embargo, según lo dispuesto por el artículo 2448 F del citado Código, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es un contrato Formal, --- pues se exige legalmente la obligación de celebrarlo por escrito.

46) Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. Cit. pág. 247

47) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro Op. Cit. pág. 370

Otro de los requisitos de validez del contrato, es el Objeto, Motivo o Fin Lícito. Esto se refiere a que la prestación de los hechos o abstenciones no sean ilícitas, es decir; que no vayan en contra de las leyes de orden público ni de las buenas costumbres. Además de que la razón que indujo a las partes a celebrar el contrato no sea con el propósito de contrariar las disposiciones legales

El tercer requisito de validez, es que la voluntad se encuentre Libre de Cualquier Vicio, en el momento de la celebración del contrato. Los vicios que puede tenerse en la Voluntad, son los siguientes:

Error;  
Dolo;  
Lesión;  
Reticencia.

El último de los requisitos necesarios para que un contrato sea válido, es la Capacidad. Leopoldo Aguilar Carbajal, se refiere a ella como la General para celebrar cualquier contrato, que es la de Ejercicio, diciendo que "La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos es los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles o inmuebles."<sup>48</sup>

En cambio, el mismo autor, se refiere a la posibilidad que tienen determinadas personas de celebrar el contrato de arrendamiento, como una Legitimación, aduciendo:

". . . tendrán legitimación para arrendar; el propie

ario; los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona; como acontece en el usufructo y los que, finalmente estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos."49

Respecto de la legitimación para recibir una cosa en arrendamiento, la tendrán los arrendatarios, los cuales, deberán tener la capacidad general, pero en cuanto a determinando arrendamientos existen prohibiciones legales que derogan la legitimación, como las disposiciones establecidas en los artículos 2403, 2404 y 2405 del Código Civil para el D. F. <sup>50</sup> que prohíben a los Magistrados, Jueces, Empleados Públicos, tomar en arrendamiento los bienes respecto de los cuales intervengan en algún negocio, tienen la misma prohibición los Encargados de los Establecimientos Públicos y los Funcionarios y Empleados Públicos, si pretenden recibir en arrendamiento algún bien que administren.

49) Loc. Cit.

50) Vid. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op.Cit. p. 370

### CAPITULO III.

#### REFORMAS EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Consideramos pertinente, antes de entrar al análisis de las Reformas hechas al Código Civil para el D. F. en materia de arrendamiento inmobiliario para casas habitación, mencionar cuáles fueron las causas determinantes -- que propiciaron tales Reformas.

En efecto, toda Reforma a la Ley es producto de una situación de cambio que se suscita en la realidad social, pues el Derecho como una Ciencia Dinámica debe adaptarse a la misma, para conseguir la armonía de los integrantes de la sociedad, buscando la solución a los conflictos que se presentan, a la vez que debe regular la conducta de -- los individuos para evitar que se produzcan.

A nadie que viva en el Distrito Federal le es ajeno el hecho de la escasez de la vivienda, que ha adquirido -- índices alarmantes. Lo que influye en su alto costo.

El problema de la escasez de la vivienda tiene su -- origen en varios factores, entre los que se encuentran:

- La falta de planeación en el crecimiento de la -- ciudad capital de la República Mexicana, al no haberse -- previsto la concentración de una gran parte de las fuentes de trabajo y el establecimiento de los Poderes de la Unión en la misma área geográfica produciría como consecuencia que un gran número de personas se establecieran -- ahí mismo.

- La falta de incentivos y estímulos a la población campesina, situación que provoca su emigración a la gran ciudad, en busca de oportunidades, con el subsecuente aumento de la población y desempleo en la capital, generándose los cinturones de miseria, en donde las condiciones de vida son infimas.

- La crisis en el orden económico y social que se hizo más palpable durante el gobierno del Presidente ---- Luis Echeverría Alvarez, cuyo periodo abarcó los años de 1970 a 1976, crisis que no fué sino un reflejo de la situación mundial que se enfrentaba en ese momento, originada por la carestía del petróleo, la paz lograda en Vietnam que repercutió en la economía norteamericana, colocándola en una situación difícil. Debido a la poderosa influencia que tal Nación tiene sobre toda América Latina, se produjo un desquiciamiento del sistema monetario occidental; todos estos fenómenos trascendieron a nuestro país, ocasionando una devaluación del peso mexicano, como una muestra de la incertidumbre que vivía en esos momentos la economía nacional, consecuentemente, disminuyó el poder adquisitivo de nuestra moneda, ocasionando una carrera entre los salarios y los precios, en la que éstos jamás eran alcanzados por el raquítico ingreso de la población.

- Dicha crisis económica, lejos de conseguir ser superada, se ha ido agravando hasta la actualidad, y con ello, todas sus consecuencias negativas que palpamos día con día.

- El crecimiento interno, agudizado por la altera

- El crecimiento interno, agudizado por la alteración de los hábitos de convivencia de las nuevas generaciones, pues además de las parejas que se forman anualmente y que requieren de un lugar para vivir, la emancipación a temprana edad de los hijos que requieren una vivienda fuera de la casa paterna, el gran número de divorcios que provoca la necesidad de conseguir habitación por parte de quien se separa del hogar de la familia y las familias que requieren cambiar su domicilio por diversas circunstancias.

- Debido a la creciente demanda de rentar una vivienda, los propietarios y casatenientes vieron la oportunidad de especular con respecto a la misma, imponiéndoles condiciones y elevando la renta de manera estratosférica; sin embargo, los inquilinos o futuros arrendatarios debido a la pérdida del poder adquisitivo del salario, se veían en la imposibilidad de poder cubrirlos. Lo que provocó en muchos casos, que ante la falta de individuos que contaran con la capacidad económica de rentar una habitación cara, los propietarios decidieran venderlas, para que no sufrieran un menoscabo constante en sus ingresos. Pero, al decidir vender sus inmuebles, en el caso de encontrarse arrendados, se presenta el problema de los inquilinos de no tener los recursos económicos suficientes para adquirirlas en propiedad, en caso de que el propietario decidiera enajenárselas a ellos; quienes a fin de cuentas se encontraban en una situación de desamparo, pues no tenían a donde irse a vivir.

- Además, el número de conflictos que se presentaban ante las Autoridades Judiciales para ser resueltos, acabó siendo una molestia para los arrendadores, que preferían no arrendar para "no tener problemas"

Estos factores rompieron con la armonía que debe --- existir en la relación jurídica que se establece entre el arrendador y el arrendatario, siendo éste último a quien más le afecta el problema planteado, pues es la parte que debe avocarse a la difícil aventura de conseguir un techo donde habitar, que se encuentre al alcance de sus posibilidades económicas y que sea además, una vivienda digna, --- que reúna las condiciones óptimas de higiene y salubri--- dad: lo cual resulta complejo.

Por todo ésto, el legislador observó la ingente necesidad de tomar cartas en el asunto, para conseguir de alguna manera solucionar tan grave y complejo problema de --- la vivienda arrendada, a través de la Comisión Legislativa del Distrito Federal, quien después de analizar el con--- flicto, propuso las siguientes iniciativas, que se publi--- caron el Diario de Debates, el día 17 de Diciembre de --- 1984:

- "Proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino", formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentado ante el Pleno de la --- Cámara de Diputados en la sesión del 7 de Noviembre de --- 1978.

- "Ley de la Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal", formulada por el diputado Juan Ugarte-Cortés, presentada ante el Pleno de la Cámara de Diputa--- dos el día 22 de septiembre de 1981.

- "Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las Rentas de los Inmuebles Destinados a Habita--- ción, Iniciativa de Reformas y Adiciones al Título VI del

Código Civil, e Iniciativa de Reformas a los artículos -- 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal", formulada por la fracción Parlama - ria del Partido Socialista Unificado de México, presenta - da ante la Gran Comisión el día 20 de Julio de 1983.

Los puntos más importantes que se tuvieron en cuenta para reformar la materia de los inmuebles en arrendamien - to, fueron los siguientes:

"Proposiciones específicas para la regulación del -- precio de la vivienda en arrendamiento. Renta inicial -- e incrementos.

Proposiciones específicas para la regulación jurídi - ca entre arrendador y arrendatario de la vivienda en --- arrendamiento.

Participación del Estado en la oferta de vivienda en arrendamiento.

Proposiciones para la transformación de vivienda --- arrendada en vivienda propia.

Proposiciones para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento.

Proposiciones relativas a la vivienda en arrendamien - to sujeta a rentas congeladas. Subarrendamiento.

Participación de la Procuraduría Federal de la Defen - sa del Consumidor para la ágil conciliación de las dife - rencias entre arrendador y arrendatario."51

Uno de los estudios realizados por la Comisión Legis - lativa del Distrito Federal, arrojó los siguientes datos:

"Una porción muy pequeña de la población recibe in - gresos superiores al 4.5 veces el salario mínimo, mien - tras que la mayoría de la población económicamente activa apenas percibe ingresos que no rebasan el salario mínimo.

51) DIARIO DE DEBATES, Año III, Tomo III, No. 41, p. 50

52) Ibidem.

Esto quiere decir, que la mayor parte de la población no tiene los medios económicos suficientes que le permitan adquirir una vivienda, ya sea en propiedad o en arrendamiento, porque gran parte de sus ingresos los afectan a cubrir sus necesidades de alimentos, educación, transporte, vestido, y rentar una habitación está minando su economía, al no existir freno alguno a las arbitrariedades de los arrendadores, quienes por encontrarse en una situación más favorable con respecto al inquilino; impone sus condiciones en los contratos respectivos, que aquél - forzado por las circunstancias, no le queda otro remedio más que aceptarlas, pues si no lo hace, se queda en la calle.

El Estado ha iniciado planes por parte de las autoridades competentes, para fomentar la construcción de viviendas de interés social, para que puedan ser compradas por las personas de escasos recursos, sin embargo, no se ha propiciado algún programa gubernamental tendiente a resolver el problema de la vivienda arrendada,

Además, para los propietarios no es redituable invertir en departamentos populares para alquilarlos, ya que las ganancias que pudieran obtener o que perciben, disminuyen año con año, pues se elevan las rentas por debajo de las tasas de inflación, trayendo como consecuencia una reducción del número de departamentos populares, mediante su transformación en condominios, o bien se destinan al uso de oficinas.<sup>53</sup>

"Importa insistir en que, actualmente existe una tendencia hacia la parálisis en la producción de la vivienda para arrendamiento. En 1977, solamente se construyó un edificio de departamentos para renta; en 1978 fueron tres

y hasta septiembre de 1979 no se había solicitado ningún permiso para edificar éste tipo de inmueble."54

Las conclusiones a las que llegó la Comisión Legislativa del Distrito Federal, después de una intensa investigación, en la cual se recogieron opiniones y sugerencias por parte de diversos grupos de población, como organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesionistas, cámaras de industria y Comercio, Universidades y estudiosos de las materias urbanística y habitacional y del Gobierno, fueron las siguientes:

" Se acordó proponer varios proyectos de modificaciones al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Asimismo, la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los sectores Públicos, Social y Privado para arrendamiento."55

Con tales propósitos, se dieron diversas alternativas para reformar o adicionar entre otros ordenamientos legales, los siguientes:

- " El Código Civil para el Distrito Federal.
- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- La Ley Federal de Protección al Consumidor."56

Entre las proposiciones de reformas más importantes

54) Loc. Cit.

55) Ibidem.

56) Ibidem.

se encuentran las siguientes:

- "Se reserva el Capítulo IV del Título Sexto, de la segunda parte del Libro Cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- Las disposiciones del capítulo mencionado son de orden público y de interés social y por tanto irrenunciables.
- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a habitación será de un año forzoso, y prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino.
- La renta se estipulará en moneda nacional.
- Las rentas sólo podrán ser aumentadas en un porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal. 57

A) DECRETO CONGELATORIO DE RENTAS DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

La razón por la cual incluimos éste tema en nuestro trabajo, es porque si bien, el Decreto Congelatorio de -- Rentas publicado el 24 de Diciembre de 1948 no entrañó -- que se reformara el Código Civil para el Distrito Federal si implicó en cambio, que algunas de sus disposiciones de jaran de aplicarse para determinados contratos de arrenda miento de bienes inmuebles para casa habitación, locales industriales y comerciales. De manera que en adelante, -- quedarían comprendidos y regulados por los preceptos le gales que conforman el Decreto referido, cuyas normas ju rídicas se calificaron como de Orden Público e Interés So cial. Además de que sus efectos continúan aún vigentes.

Este Decreto nació a la vida jurídica en la época de la postguerra, es decir; tres años después de que se di ra fin a la Segunda Guerra Mundial. Es importante mencio nar que en muchos países europeos que intervinieron en -- ella se dictaron leyes que afectaron a los contratos de arrendamiento urbanos, debido a que las batallas que se - libraron en ésas naciones produjeron la destrucción de un gran número de edificaciones, lo que trajo como consecuen cia su escasez; asimismo, la economía de esos pueblos se vió empobrecida por los gastos erogados en la contienda.

Un ejemplo de ello lo tenemos en España, donde las - construcciones urbanas destinadas a habitación, locales - para la industria o el comercio sufrieron grandes pérdi - das en cuanto a su número. Así, nos señalan Diez Picasso y Gullón Ballesteros<sup>58</sup> que cuando eso acontece, es imposi - ble seguir aplicando de manera simple y escueta las nor -

58) Vid Diez Picasso, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio. Op. Cit. p. 402

mas del Código Civil consagradas al arrendamiento de fincas Urbanas. Situación que se dió en España a partir de 1946, dictándose diversas leyes especiales, entre las que se encuentra la llamada "Ley de Arrendamientos Urbanos", y cuya finalidad primordial consiste en proteger los derechos de los arrendatarios en cuanto a su permanencia en los inmuebles que ocupan, así como establecer un parámetro al alza de las rentas.

En Francia también se vivió un caso parecido:

"En fin, las circunstancias de la guerra y, después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a un conjunto de medidas legislativas, cuya mayor parte tendrán carácter transitorio. Esas medidas restringen sensiblemente la libertad de los contratantes, desde el doble punto de vista de la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos." 59

En México, aconteció algo análogo, pues al igual que en diversas legislaciones extranjeras, se promulgaron disposiciones cuya tendencia era la de brindar un tratamiento específico a ciertos contratos de arrendamiento de fincas urbanas, tal como se estableció en el Decreto de referencia. Podemos, observar también alguna influencia externa en el Legislador de 1948.

Las circunstancias singulares que se vivían en nuestro país, ameritaron la aprobación del Decreto Congelatorio de Rentas, pues de algún modo, también nos afectaron las consecuencias de la Segunda Guerra Mundial. Pues había falta de vivienda y un intento por parte de los arren

59) Plantol, Marcel y Ripert, Georges, Op. Cit. pp. 477 y 478.

dadores de aumentar desmesuradamente las rentas. Debido a estas circunstancias económico-sociales, el Estado intervino para proteger el derecho de los inquilinos de -- conservar el inmueble urbano que ocupaban, por lo que se prorrogaron indefinidamente ciertos contratos de arrendamiento que revistieran los requisitos estipulados en el Decreto del 24 de Diciembre de 1948, además de congelar las rentas pactadas en dichos contratos, pues es evidente que si la intención del Legislador fué proteger con ello a las clases económicamente débiles, también se hizo necesario detener el aumento de los alquileres; pues si se hubiese permitido que éstas se elevaran, llegaría el momento en que por su alto costo, los arrendatarios estarían en la imposibilidad económica de poder cubrir-- las, y así no les quedaría otro remedio que desocuparlas quedando sin efectos las disposiciones tendientes a la -- estabilidad de los inquilinos en el inmueble que habita-- ran.

Por virtud de éste Decreto, se declaró ser de Orden Público e Interés Social todo precepto contenido en el -- mismo, con la finalidad de que no existiera posibilidad alguna por parte de los arrendadores de evadir éstas normas jurídicas, dejándolas sin eficacia alguna, colocando de esta manera el interés de la colectividad por encima del particular, ya que la situación así lo ameritaba y -- exigía. Por lo que, cualquier cláusula que se opusiera a dicha Ley sería nula de pleno derecho, dejando insub-- sistentes aquellas disposiciones o cláusulas que contrariaran tal interés.

Así, el artículo 1º del Decreto en estudio dispuso:

"Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o los locales que enseguida se mencionan:

I. Los destinados exclusivamente a habitación que ocupan el inquilino y los miembros de su familia que habitan con él.

II. Los ocupados por trabajadores a domicilio.

III. Los ocupados por talleres y,

IV. Los destinados a comercios o industrias." 60

Es decir; no todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas cayeron bajo la protección del Decreto aludido, afirmación que hemos reiterado, sino sólo aquellos que se mencionaron en éste precepto legal; además - de que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en una Tesis Jurisprudencial, determinó que como las disposiciones del mismo implicaban excepciones a las reglas generales, debían ser interpretadas y aplicadas restrictivamente; fundándose para dictar su criterio en el artículo 11 del Código Civil para el Distrito Federal<sup>61</sup>; de manera que si un arrendatario pretendiese invocar en su favor las disposiciones del Decreto y su contrato no fuera de los mencionados en dicho artículo, sino que por ejemplo el local que ocupare estuviese destinado a oficinas, no podría hacerlo. Ahora bien, el hecho de haber incluido dentro de la protección del Decreto a los locales destinados a comercio o industria, implica la intención de que no se elevara el costo de la vida, pues se presumió que si eso sucedía, aumentaría el precio de los artículos de primera necesidad en perjuicio de la población -- consumidora.

60) Diario Oficial de 30 de diciembre de 1948. DECRETO QUE PRORROGA A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

61) Vid. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Ob. Cit. p. 13.

Como se aprecia del contenido de éste artículo, se tuvo en cuenta la necesidad de los arrendatarios que ren taban un inmueble para destinarlo a comercio o industria de conservarlo; en efecto, existían poderosas razones para ello, la primera consiste en que en dichos locales tenían un lugar en donde desempeñar las actividades que les proporcionan los recursos económicos para vivir; --- otra de ellas es que ahí habían adquirido una clientela que los conoce y acude a dichos establecimientos a obtener los bienes o servicios que requieren, de manera que, el cambiar de local les implicaría el perder contacto --- con ella, y el perjuicio consiguiente que éstos les acarrearía al ser disminuidos sus ingresos. Tan esa así, - que en algunas legislaciones extranjeras se estableció lo que se conoce como "propiedad comercial"<sup>62</sup> cuyos efectos tienden a lograr su estabilidad en los locales alquilados. Situación que se dió en el Derecho Francés.

Una de las consecuencias de que el Decreto de 1948, tuvo como propósito principal favorecer los intereses de los arrendatarios, es el de que se produjo un descon-- tento de los arrendadores afectados, quienes intentaron utilizar múltiples argumentos para tratar de dejar sin - efectos las disposiciones legales. Argumentos como el - de que se encontraban en presencia de una Ley privativa, fundándose en que dicha Ley se encontraba dirigida tan - sólo a determinados arrendatarios; sin embargo, no prosperó, porque la Suprema Corte de Justicia determinó que no podía considerarse como una Ley Privativa, pues no se refería a una persona determinada o personas menciona -- das individualmente, sino que se dirigió a cierta clase-

62 ) Cfr. Planiol, Marcel y Ripert, Georges. Op. Cit. p. 192.

de sujetos que se encuentran en la clasificación establecida por el Decreto.<sup>63</sup>

Ahora bien, aunque en el Decreto no se haya mencionado, es evidente el hecho de que si uno de sus principales objetivos lo fué el de que los arrendatarios conservaran los inmuebles que ocupaban en función del interés que en ello tenían, es obvio que cuando voluntariamente desearan dejar de permanecer en ellos y aún así, pretendieran seguir gozando de la protección de la Ley, se les negara ésta. Pues no tienen una verdadera y primordial necesidad del inmueble que han dejado de habitar.

Es importante mencionar que el Legislador del 48 -- se preocupó también por las personas que habitaran el -- inmueble habitualmente con el arrendatario, salvaguardando su derecho a la habitación, aunque dichos sujetos no figuraran como titulares del contrato respectivo; de tal manera que se les comprendió dentro de los preceptos protectores del Decreto, concretamente en su artículo 1º, - inciso A). De conformidad con ésto, si el arrendatario abandonaba el hogar, el arrendador no podría invocar ésta causa para desalojar a las personas que siguieran ocupando la casa habitación, sino que, por disposición legal, el grupo familiar tiene todo el derecho de seguir -- viviendo en dicho lugar, de manera indefinida y con la -- renta congelada.

En virtud de lo preceptuado, el contrato de arrendamiento congelado, se continuaría con los familiares del inquilino; estableciéndose para que ésto sucediera determinados requisitos, como los siguientes:

63 ) Vid: Tesis Relacionada del Semanario Judicial de la Federación. Apéndice 1917-1975. 4a. Parte. p. 201

El primero de ellos, consistía en que fueran miembros del grupo familiar del inquilino, comprendiéndose dentro de éste tanto a los descendientes, ascendientes, colaterales, cónyuge o concubina del inquilino.

El segundo, exigía que dichas personas hubieran vivido con el titular del contrato desde el momento de su celebración.

Así, el arrendatario que permitiera que familiares suyos se incorporasen a vivir con él, teniendo el propósito deliberado y doloso de desocuparlo aquéllos para que éstos continuasen en el lugar, aprovechando con esta artimaña la bien intencionada protección legal, Estarían cometiendo un Fraude a la Ley burlando el espíritu de Justicia de la misma.

En virtud de que se suscitaron numerosos casos que así lo hicieron, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se vió obligada a intervenir, quien sostuvo la siguiente Tésis Jurisprudencial:

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. --- FRAUDE A LA LEY.- Pueden cometer fraude a la Ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten con él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, para descubrir e impedir el fraude".<sup>64</sup>

Como lo hemos venido sosteniendo reiteradamente, no todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas quedaron comprendidos bajo el amparo del Decreto. Es el artículo 2º del mismo, el que se encarga de enunciarlos:

64 ) Idem. Tésis No. 61, p. 193.

"Artículo 2º.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

II. A las casas o locales que el arrendador necesita habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de éste requisito." 65

A ésta disposición se le añadió posteriormente una tercera fracción, por virtud del Decreto del 30 de Noviembre de 1951:

"III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos." 66

Si la intención que se tuvo al aprobarse y realizar se éste Decreto fué la de amparar a las clases económicamente débiles, es justo que no a todos los arrendatarios se les brindase dicho beneficio, pues los hay quienes -- aún en su calidad de inquilinos o de arrendatarios en el caso de aquéllos que rentan locales comerciales o industriales, tenían o tienen ingresos que los colocan en la posibilidad de tener un alto nivel de vida; de manera -- que el legislador utilizó como criterio para valorar dicha situación el de la cantidad que pagaban por concepto de renta; pues se supuso que aquéllos arrendatarios que se encontrasen pagando una cantidad superior a la establecida en la fracción I del artículo citado, no constituían o mejor dicho no pertenecían a la clase a la cual el legislador quiso amparar.

65 ) Decreto de 24 de Diciembre de 1948. Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948.

66 ) Decreto de 30 de Noviembre de 1951.

En cambio, a simple vista podría parecer injusto lo señalado por éste precepto, pues dicho límite no se impu- so a los arrendatarios de locales comerciales o indus- triales y podríamos decir que la ley debió haber tratado a todos por igual, sin embargo, ésto no era posible, --- pues tal parece ser que la intención del Legislador al - no establecer dicha limitación en cuanto a la renta para que un contrato de los referidos entrara dentro de la -- prórroga o no lo hiciera, se debió a que se consideró -- según nuestra personal opinión, que establecerlo implica- ría la posibilidad de elevar el precio de ciertos artícu- los o servicios de primera necesidad en perjuicio de la población; pues algunos locales al quedar fuera de la -- prórroga y de la congelación de rentas, elevarían los -- precios de los productos o servicios. Pero aún así, no todos los contratos de arrendamiento de locales comercia- les o industriales se comprendieron dentro del Decreto, - sino sólo aquéllos que se hubiesen celebrado con anterio- ridad a la fecha del 1º de enero de 1949, pues es bien - sabido que no puede prorrogarse aquello que todavía no - existe. Y más aún, puesto que en caso de que el local - varíe en su superficie agrandándose el mismo, o en el su- puesto de que el titular del contrato sea distinto a -- auél con el que originalmente se celebró el contrato pro- rogado; se entiende que hubo en éste caso una novación- del contrato, al cambiar el objeto y por ello aumentar la renta y en el segundo caso, al variar la persona del -- arrendatario, estaremos en presencia de un contrato dife- rente de aquél que amparaba el Decreto 67 En ambas situa- ciones los contratos quedarían al margen de las disposi- ciones protectoras.

67) Cfr. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. - Ob. Cit. p. 196.

El hecho de que mediante éste Decreto se prorrogaran indefinidamente determinados contratos, no implica de manera alguna que por ello se establecieron modalidades a la propiedad, tal como se arguyó por los arrendadores para intentar dejar sin eficacia ésta Ley, pues según precedente establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, entraña solamente limitaciones a la libertad contractual, y no así, modalidad alguna a la propiedad.

Sin embargo, nosotros nos atrevemos a considerar que no hay dicha limitación a la libertad contractual, puesto que ésta determina que las partes al celebrar el contrato y discutir sus cláusulas lo hagan observando las disposiciones legales impuestas, sin poder rebasar sus límites o contrariarlas. Por lo que estimamos que en el caso de los contratos prorrogados, mismos que ya existían al publicarse el Decreto referido, ya no se limita tal libertad, pues entonces cabría mejor hablar de que hubo un límite a la propiedad privada por todas las consecuencias y disposiciones establecidas en dicha Ley, en atención de conseguir el bienestar de la colectividad, lo que podría justificarlo así.

El artículo 3º del Decreto en estudio, dispuso que las rentas convenidas en los contratos de arrendamiento prorrogados, que no se hubiesen aumentado desde el 24 de julio del año de 1942, se elevarían de acuerdo a un porcentaje tasado en dicho precepto; con la intención de que los arrendadores no sufrieran un menoscabo en su economía ya que en adelante no podrían aumentarlas. Pero ésta disposición no rigió para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedarían congeladas en cualquier caso; pensamos entonces que ésta excepción pudo de-

berse a que se tuvo la idea de que su aumento provocaría un alza en el costo de la vida, al sufrir una modificación los precios de aquéllos productos necesarios para la comunidad. También se comprendió dentro de la excepción a las casas-habitación cuyas rentas no fueran superiores a cien pesos, aplicando tal vez el criterio de que las personas que pagaran dicha cantidad eran de muy escasos recursos.

"Artículo 3º.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

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

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece éste artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas." 69

Por el hecho de que éste Decreto beneficiara a todos aquellos arrendatarios que se encontraran en su ámbito de aplicación, no se significó que la Ley permitiera que los inquilinos a sabiendas de que poseían el derecho de permanecer en los inmuebles que arrendaban de manera indefinida, pudieran incurrir en ciertas conductas que implicaran un abuso del beneficio que les brindó la Ley. O bien, cuando la permanencia en las fincas urbanas pusiera en peligro la salud e inclusive la vida de sus ocupantes, por el mal estado en que éstos pudieran encontrarse. De modo que para estas conductas o circunstancias operaba la rescisión del contrato respectivo. Así se estableció por los artículos 4º y 7º, que enseguida transcribimos:

"Artículo 4º.- La prórroga a que se refieren los ar

69 ) Diario Oficial de 30 de diciembre de 1948. Op.Cit.

títulos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7º de ésta Ley."70

"Artículo 7º.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias."71

En cuanto a la fracción I del citado artículo, la Su prema Corte de Justicia dictaminó que el hecho de que en el contrato se hubiera estipulado que las rentas serían pagadas por adelantado; en éste caso operaba de otra forma, pues sólo se daría lugar a la rescisión del contrato si la renta no se cubriera por meses vencidos, por lo que dicha cláusula quedaba sin efecto alguno; además de que -

la falta de pago puntual de la misma tampoco daba lugar - a rescindirlo; sino solamente en el supuesto de que se -- adeudaran tres mensualidades, extinguiéndose dicha acción si durante el juicio respectivo se pagara su importe. Se ñalándose en Tesis posterior que es inexacta la aplicación del término "rescisión" para éste último caso, porque más bien se trata de "desocupación".<sup>72</sup>

Por lo que se refiere a las fracciones II y III del artículo señalado, el arrendador no podrá invocar que -- existe subarrendamiento, traspaso o cesión expresa o táci ta del contrato, si las personas que continúan ocupando -- el inmueble han vivido con el arrendatario original desde que se celebró el convenio y son además miembros de su fa milia; situación que hemos discutido en páginas anterio -- res, a las cuales nos remitimos, para evitar caer en re -- dundancias e inútiles repeticiones.<sup>73</sup>

El artículo 5º tiene relación directa con su homólogo artículo 2º del Decreto en su fracción II; pues en éste -- se exceptúan de la prórroga a las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer una industria o comercio, siempre y cuando lo justifique ante los Tribunales competentes. Debiendo otorgar una compensación al arrendatario que por tal motivo deba desocupar el inmueble requerido por su arrendador. Tal compensación ha de consistir en entregarle una cantidad igual -- a tres meses de rentas, si el inmueble estaba destinado -- a casa-habitación. Pero si lo estuviera a comercio o industria, la compensación la determinarán los Tribunales -- que tengan competencia, tomando en consideración los elementos que se precisan en el artículo 5º del Decreto.

72) Cfr. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Op Cit. pp. 208 y 209.

73) Cfr. Loc. Cit. p. 212

Y además para que opere ésta circunstancia por la cual se exceptuarán de la mencionada prórroga indefinida, deberán avisar al arrendatario de manera fehaciente en los términos señalados por el artículo 6º, la necesidad de terminar el contrato, garantizando previamente el pago de la compensación a que tenga derecho su inquilino.

El Legislador, en razón de la Justicia, consideró -- que en su afán de favorecer a las clases más débiles proporcionándoles un techo seguro donde habitar o en su caso, un local para realizar sus actividades de comercio o de industria; no podía ni debía ignorar la situación de aquellos propietarios que requiriesen usar un bien inmueble -- que les perteneciera, con el fin de satisfacer una necesidad. Pues de no contemplar tal situación hubiera caído -- en la mayor de las injusticias al privar a un propietario de ejercer y disponer de su derecho de propiedad sobre un bien que requería necesariamente, ocupar.

Sin embargo, para evitar que utilizaran en su favor -- y de manera artificiosa, el derecho consignado en el artículo 2º Fracción II, como un argumento sin fundamento en la realidad y librarse de la observancia de lo dispuesto por el Decreto, el Legislador dispuso que debería acreditarse ante los Tribunales, la necesidad que tenían del -- bien inmueble prorrogado indefinidamente, en su alquiler.

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

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

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elemen --

tos:

Los gastos que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que cubrir a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades -- del Trabajo.<sup>74</sup>

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

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5º. <sup>75</sup>

Lo dispuesto en éste precepto se concreta a evitar que los arrendatarios queden en el desamparo, quienes de alguna manera han de sufrir un perjuicio al verse precisados a abandonar el inmueble, así como tampoco podía permitirse que se encuentren en manos del arbitrio del arrendador en el caso de que se le diera la facultad de dar el aviso referido según su albedrío, - Pues se requiere de un plazo considerable para que una persona se prepare a desocupar un local y emprenda la búsqueda de otro.

El artículo 8º del Decreto dispone que si se daba cualquiera de las causas enunciadas en el artículo anterior para que procediera la rescisión del contrato -

74) Vid. Diario Oficial de 30 de diciembre de 1948. Op. Cit

75) Loc. cit.

de arrendamiento prorrogado indefinidamente, el arrendatario no tendría derecho a que se le indemnizara; -- lo cual consideramos acertado, pues resulta lógico que si éste incurría en alguna de éstas causales se le negara el derecho a ser indemizado. Pero en cambio, si tenemos en cuenta que en las dos últimas fracciones -- del artículo 7º no se refieren a conducta alguna por parte del arrendatario, sino que más bien se atiende -- al estado del inmueble que hace imposible su permanencia en él, es evidente que en éste caso no existe culpa del inquilino; de manera que aquí sí operaría el deber de indemnizarlo por tener que desocupar el local o habitación arrendado.

"Artículo 8º.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no dá derecho al inquilino al pago de indemnización alguna." 76

"Artículo 9º.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato -- de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de ésta Ley. Por lo que, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que -- las autorizadas en ésta Ley." 77

Con ésto se quiso evitar que los arrendadores usaran recurso alguno para impedir los efectos de las normas jurídicas protectoras de los derechos del inquilino, además de que debe tenerse en cuenta que se determinó por ello, el darles el carácter de Orden Público e Interés Social, de manera que ni la voluntad de las partes contenida en un convenio podría contrariar dichas disposiciones.

76 ) Ibid.

77 ) Ibid.

Sin embargo, existía la posibilidad de que se --- diera el caso de que al modificar un contrato o concluir resultara un beneficio para ambos contratantes y por lo tanto, se efectuara ésto sin la intención de impedir que se aplicaran los preceptos legales del Decreto; así, el pacto celebrado no se encontraría viciado de la nulidad establecida por el artículo 9º. Este criterio lo sostuvo la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Tesis siguiente:

"ARRENDAMIENTO, MODIFICACION DEL (DECRETO DE 24 - DE DICIEMBRE DE 1948).- La Ley sobre arrendamientos - de 24 de diciembre de 1948, no puede impedir que los mismos beneficiados den por concluido un arrendamiento o modifiquen sus términos en cuanto al uso del predio, a la forma para pagar las prestaciones y a otras estipulaciones que no son simplemente un aumento de rentas, pues es necesario concluir que puede haber circunstancias que expliquen y justifiquen la celebración espontánea, de libre voluntad, entre las partes de un contrato diferente, que no puede quedar comprendido en la nulidad de pleno derecho que establece el artículo 9º del decreto mencionado."78

Esto nos lleva de la mano a considerar que la nulidad consagrada por el precepto noveno del Decreto, - se refiere a aquéllos casos en los cuales se pretende perjudicar al arrendatario quien es la parte favorecida por dichas disposiciones; más si en cambio, la celebración de un contrato diferente trae como consecuencia un beneficio para ambas partes, el mismo no será - nulo, pues no hay mala fé en su formación, que pudiera encaminarse a escapar al ámbito de aplicación de la -- Ley en estudio.

78 ) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Op. Cit. p. 197.

COMENTARIOS.

Este Decreto tiene ya una duración de cuarenta -- años, de manera que hay inquilinos que siguen pagando cantidades que no rebasan los trescientos pesos mensuales, cantidad que como consecuencia de la devaluación de nuestra moneda, se ha hecho insignificante aún para las clases más pobres, si tenemos en consideración que el salario mínimo diario en el Distrito Federal es de ocho mil seiscientos pesos mensuales.

Así, las viviendas y locales de arrendamiento con gelado constituyen en la actualidad una pérdida en el patrimonio pecuniario de los propietarios, pues las -- cantidades que perciben por concepto de renta son insuficientes siquiera para alcanzar a cubrir el costo de una reparación de menor importancia, por lo que muchas de esos inmuebles se encuentran demasiado deteriorados y en condiciones ruinosas.

Dicha circunstancia debió ser prevista por el Legislador del 48, a futuro, estableciendo para impedir que se suscitara ésta situación que perjudica también al arrendatario por el hecho de permanecer en un lugar que no reúne las condiciones óptimas para habitarlo. Pues el hecho de tener un techo seguro para vivir y cuya renta es simbólica, los hace seguir permaneciendo -- en el inmueble aún en las condiciones ínfimas en que -- se encuentran.

Estimamos que debió considerarse la posibilidad -- de que ocurriera a lo largo de los años, la situación -- a la que hacemos mención, en un Decreto que tuvo por --

objeto prorrogar indefinidamente ciertos contratos de arrendamiento, congelando inclusive sus rentas. De -- tal manera que, hubiera sido más idóneo que el Legis-- lador de entonces hubiese establecido una revisión pe-- riódica de las rentas por parte del Estado, para que -- fueran aumentando gradualmente de acuerdo a un determi-- nado índice, cuidando que el alza no resultara ser gra-- vosa para los arrendatarios, permitiéndoseles así que -- pudieran cubrirlas sin sufrir una merma en sus sala-- rios y estar en la posibilidad económica de poderle -- hacer frente a otras necesidades que son también de -- primer orden.

Con ésto sería posible dar a los inmuebles conge-- lados el mantenimiento adecuado para impedir que se -- produjera su deterioro y se conservaran en condiciones habitables. Logrando que tanto arrendador como arren-- datario se beneficiaran. Además, como ya lo tratamos, el hecho de que un inmueble guarde un estado ruinoso -- e insalubre es causa suficiente para rescindir los con-- tratos de arrendamiento respectivos. Por ello conside-- ramos que en el estado actual en que se encuentran di-- chas fincas urbanas el arrendador puede invocar ésta-- causa para rescindirles el contrato a sus inquilinos y así desalojarlos; generándose el subsecuente problema-- para los arrendatarios de tener que conseguir otra vi-- enda o local.

Ahora bien, en cuanto a los locales comerciales o industriales específicamente, en la actualidad las ga-- nancias que perciben en el desempeño de sus activida-- des, les permite erogar mayor suma de dinero como con-- cepto de rentas, sin que ésto cause un menoscabo en -- sus ingresos y así en caso de un alza en el alquiler --

no se encontrarían forzados y mucho menos tendrían la justificación de aumentar los precios de los productos que elaboran o expendien; independientemente de que -- por las circunstancias de ahora lo han venido haciendo continuamente. Esta situación ha hecho que gran parte de ellos se enriquezcan pagando rentas tan bajas, - obteniendo utilidades que no destinan al pago de las mismas.

Otra situación que se presenta con motivo de éste Decreto consiste en que de alguna forma, ha desapare - cido el requisito de temporalidad para los contratos - prorrogados, ya que no tienen un término de duración. Disponiéndose además que, en caso de ausencia del ---- arrendatario titular del contrato, continuarán sus fa- miliares como causahabientes del contrato respectivo. Por lo que, podría considerarse que se altera la natu- raleza jurídica del contrato de arrendamiento que de-- termina a éste acto jurídico como temporal.

B) DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Es indudable que toda Reforma a la Ley es producto de una situación de cambio que se suscita en la --- realidad social (las cuales hemos estudiado en páginas anteriores), porque la ciencia del Derecho al ser dinámica, debe ir adaptándose a ella para regular la conducta de los individuos que conforman la sociedad, y buscar a través de la reglamentación legal, la solución - a los conflictos que se presentan.

El Decreto del 7 de febrero de 1985 nació a la vida jurídica debido a las circunstancias a las que ya - hemos hecho referencia, para tratar de remediar de alguna manera el problema de la vivienda arrendada.

El artículo 1º del Decreto dispone:

"Se 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 del mismo ordenamiento para quedar como sigue".<sup>79</sup>

De manera tal, que se integraron al Código Civil-reformándolo.

Se dispuso por el artículo 2448 del Código Civil- para el D.F. que lo estatuido en dicho Capítulo tenía el carácter de Orden Público, Interés Social y por lo tanto Irrenunciable por cualquiera de las partes con-tratantes, además de que cualquier estipulación en con-trario se tendría por no puesta.<sup>80</sup>

79 ) Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op. Cit. p. 375.

80 ) Cfr. Ibidem. p. 376.

Es importante hacer notar que, por lo expuesto en el párrafo anterior, se consagran en un Ordenamiento - clasificado dentro del Derecho Privado, disposiciones que pertenecen al Derecho Público; pero sobre esto veremos con más detalle posteriormente en el Capítulo VI de éste Trabajo. Con ello se quiso evitar que cualquiera de las partes mediante la vía del convenio hicieran a un lado las disposiciones contenidas en el Decreto, por lo que se impuso así un límite a la libertad contractual, pues deben sujetarse los contratantes a éstas forzosamente, porque de no ser así, fácilmente serían eludidas impidiendo llevar a cabo las finalidades que se propusieron al promulgar las Reformas

"Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia." 81

Con éste precepto entramos propiamente a lo que constituye las Reformas objeto de nuestra atención.

En ésta norma jurídica se establece la prohibición de dar en arrendamiento aquéllas viviendas que no reúnen las condiciones que establece, salvaguardando el derecho que tiene toda persona a ocupar una vivienda digna, y no exista el riesgo de que sus habitantes sufran por ello un menoscabo en su salud. La Ley aplicable será la Ley General de Salud, que en su Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios, entre los que se comprende a las construcciones destinadas a la habitación; se establece que éstas deberán tener entre otros requisitos, puertas o ventanas

81 ) Ibid. pag. 376.

bien distribuidas para que haya una adecuada iluminación y ventilación, además, instalaciones sanitarias - indispensables como: Excusado, lavabo, fregadero, regadera, lavadero, patio de servicio, dormitorios, cocina y baño.<sup>82</sup> Estas medidas tienen el objetivo de proteger el Derecho a la Salud que se consagra por nuestra Magna Carta en su artículo 4º. Así como el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, consagrado en el mismo precepto constitucional. Todo esto se dispuso porque se quiso eliminar la posibilidad de que un arrendador pretendiera rentar una vivienda que no contase con los requisitos aludidos a un costo bajo, y el arrendatario apremiado por su necesidad de conseguir - un techo donde habitar, aceptara celebrar el contrato de arrendamiento, aún en su perjuicio, por lo que, se justifica la intención del Legislador al prohibir que un inmueble en malas condiciones, se arriende. Más en el supuesto de que con anterioridad a la publicación - del Decreto -y pensamos que así debe interpretarse-, - se encuentren celebrados contratos sobre una finca urbana en mal estado, se impone la obligación al arrendador en el artículo 2448 B, de realizar las obras que - ordene la autoridad sanitaria para que la localidad se encuentre en óptimas condiciones de habitabilidad y de higiene, haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos como consecuencia de su omisión.

"Artículo 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa." 83

82) Cfr. Ley General de Salud, Edit. Porrúa, México, 1987 pag. 607

83) Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op. Cit. pag. 376

"Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo - contrato de arrendamiento de fincas urbanas destina - das a la habitación será de un año forzoso para - - - arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a v<sup>o</sup> luntad del arrendatario, hasta por dos años más siem - pre y cuando se encuentre al corriente en el pago de - las rentas." 84

Esta disposición implica en primer lugar, otor - gar al arrendatario que esté al corriente en el pago - de las rentas es decir; que las haya pagado puntual - mente, un derecho de conservar la vivienda que habita - por un periodo mayor al estipulado en el contrato res - pectivo y que será de dos años más. lo cual produce - un beneficio para el inquilino. Sin embargo, sería - contradictorio afirmar por nuestra parte que el hecho - de disponer que el contrato deberá durar forzosamente - un año, sin posibilidad para el arrendatario de renun - ciar a dicho plazo, sea favorable a sus intereses. - Pues se le obliga a permanecer en el inmueble aún en - su perjuicio, porque hay gente que necesita un lugar - donde vivir por menos tiempo que el de un año. Esto - puede traer consecuencias serias para el arrendatario - que por cualquier circunstancia no requiera alquilar - una vivienda por todo un año; de manera que se le dan - dos opciones: O renta el inmueble por todo un año -- - o mejor no celebra el contrato de arrendamiento. Pen - samos por estas razones que el Legislador debió haber - previsto la posibilidad para el arrendatario de que - según su voluntad pudiera tener la posibilidad de el - gir celebrar el contrato por un lapso inferior al de - un año.

Tal vez el criterio utilizado al crear este pre-

cepto legal fué el de que si un arrendatario no necesita ocupar una finca urbana destinada a habitación -- por todo un año, no tiene gran necesidad de una vivienda. Lo cual resulta falso en la realidad, pues -- si tiene ésa necesidad, aunque sea por un período más breve al establecido por la Ley. Así, se deja la posibilidad de que en la realidad las partes estipulen verbalmente una duración del contrato menor a la legal, aunque hayan señalado en el mismo que ésta -- será de un año.

Por otra parte, nos preguntamos ¿porqué el Legislador en cambio, sí estableció la opción para aquél -- arrendatario cuyo contrato estuviese por fenecer, de seguir permaneciendo en el inmueble por dos años más -- y no le impuso que éste lapso fuera forzoso?. Es -- obvio que consideró que no podía obligar al inquilino a seguir ocupando en contra de su voluntad la vivienda arrienda. Este criterio no lo utilizó para el caso de los contratos de duración anual.

El Legislador se preocupó por brindar el derecho a la estabilidad en la localidad que habitan, al grupo familiar que hace vida en común con el inquilino -- titular del contrato, de tal suerte que si éste llega a fallecer, su familia continuará con el contrato de arrendamiento sin que pueda terminar al morir su -- titular. Excluyéndose de éste derecho a las personas que por cualquier otro título ocupen el inmueble, tales como aquellos que lo hagan como subarrendatarias, cesionaras o por cualquier otro título, que no sea el de ser familiares, entre los que la ley considera tan to al cónyuge, concubino, hijos, ascendientes en lí --

nea consanguínea o por afinidad. Así lo dispuso el artículo 2448 H que textualmente señala:

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

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

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en éste artículo." 85

Sin embargo, en el artículo 2483 de las disposiciones generales del arrendamiento, que se refiere concretamente a las causas de terminación del contrato, no menciona entre ellas la muerte de cualquiera de las partes, de manera que así se protegía la permanencia en los inmuebles de las personas que aún no siendo titulares del contrato, si ocupaban la finca en compañía del inquilino. Estimamos que lo único que hizo el Legislador de 1985 con el artículo 2448 H, fué limitar y condicionar el derecho de permanencia en una vivienda para las personas que la ocupan. Pues el artículo 2483 expresa en general al no señalar entre las causales de terminación del contrato la muerte del arrendatario; que cualquier persona sin necesidad de revestir algún carácter específico que podía continuar en el arrendamiento del inmueble. Y con las Reformas de 1985 se limitó la posibilidad de cualquier persona que ocupaba la vivienda an

tes de que muriera el arrendatario, de poder continuar habitando el inmueble. Otorgándole este derecho únicamente a los familiares del inquilino, lo que es justo, pero puede suceder que el titular del contrato no tuviera familiares y habitaran con él otras personas que deberán desalojar la vivienda cuando aquél muera, por no tener parentesco alguno con él.

El derecho a la permanencia del arrendatario en la casa habitación que ocupa habría sido una medida insuficiente, si el arrendador quedara en libertad de imponer una renta que el inquilino no estuviera en situación de poder cubrir. Por ésta razón se impuso la necesidad de establecer un límite al alza de los alquileres, efectuándose una tasación legal del precio del arrendamiento. Fué así como en el artículo 2448 D, se determinaron diversas medidas. La primera de ellas es que se eliminó la posibilidad de que el arrendatario pudiera pagar como renta cualquier cosa equivalente a una suma de dinero, el hecho de omitir ésta alternativa perjudica en algún modo a aquéllos arrendatarios que de ésta forma cubrían las rentas, sin afectar parte de sus ingresos a dicho fin, lo cual redundaba en un beneficio para ellos. Sin embargo, como se requería imponer un límite al alza arbitraria de las rentas quedó determinado que deberían estipularse en moneda nacional, puesto que de otra manera no podría delimitarse su aumento. Pero también dentro de este precepto se excluyó la probabilidad de que la renta se concertara en moneda extranjera, lo cual es encomiable, porque el arrendador en su posición de superioridad con respecto a su contraparte, pudiera imponer entre las condiciones contractuales que el precio del arrendamiento consistiera en una cantidad considerada en moneda extranjera, resultando una carga para el inquilino,

si tomamos en cuenta que debido a la constante devaluación de nuestra moneda, la extranjera tiene un valor que se incrementa periódicamente (como el Dólar), con respecto a -- nuestra moneda. Y el hecho de seguir permitiéndose que la renta se pactara en moneda de otro país acarrearía en al -- gún modo un alza constante en la renta sin posibilidad de ser tasada legalmente para impedir su aumento indiscriminado en detrimento de la economía del inquilino, con el subsecuente beneficio para el arrendador quien de ésta manera persigue evitar la depreciación.

Sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación decidió que a elección del arrendatario, el pago de la renta podría efectuarse en moneda extranjera o en su equivalente en moneda nacional. Así, el pago de renta en dólares es lícito si así lo acordaron ambos contratantes.

"PAGO DE RENTA EN DOLARES, ES LICITO SI ASI LO ESTABLECIERON LAS PARTES.- El axioma Pacta Sunt Servanda determina que la voluntad de los contratantes es la suprema en el acto jurídico que realizan, y si a ello se suma que en la interpretación de los contratos, según lo prescribe el numeral 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, debe estarse al sentido literal de sus cláusulas cuando -- sus términos son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, lógicamente es dable inferir que la arrendataria cumplirá debidamente su obligación entregando la suma pactada en dinero extranjero" 86

Consideramos que ésta Tesis contraría el espíritu de las Reformas comentadas, puesto que en ellas se determina que sus disposiciones son de Orden Público, Interés Social e Irrenunciables. Es decir; sus preceptos se encuentran -- por encima de la voluntad de los contratantes, y aquí la -- Suprema Corte coloca a la voluntad de las partes en un plano superior al de la norma jurídica de Orden Público.

Otra situación que conlleva el precepto al que nos he mos venido refiriendo, es que se estableció que la renta - sólo se aumentará anualmente, imponiendo un tope respec- to al tiempo en que podrá elevarse . Además, se fijó un - límite a la cantidad que como renta deberá cubrirse, de ma- nera que sólo podrá incrementarse como máximo en un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual que se fi- je al salario mínimo general del Distrito Federal, en el - año en que el contrato sea renovado o bien, prorrogado.

Creemos que la redacción de éste artículo en su últi- mo párrafo es confusa para el común denominador de la po- blación, y al serlo se deja sin la posibilidad de calcular adecuadamente la cantidad anual que deberá aumentarse a la renta.

Por otra parte, ya que el aumento de las rentas se -- efectuará teniendo como base el incremento porcentual al - salario mínimo, concretamente un 85%, ha de entenderse que por ejemplo, si el salario mínimo se eleva en una cantidad de \$1,000.00 se sacará el resultado que se obtenga de apli- car un porcentaje sobre dicha suma de un 85%, de donde te- nemos que la renta se incrementará en \$850.00; lo cual es- en nuestra opinión falta de equidad, en razón de que los - contratos de casa habitación de las clases más pobres que se encuentran pagando por decir una cifra \$5,000.00 de ren- ta, se elevaría a \$5,850.00 y en cambio, un inquilino de mayores recursos económicos que arriende un inmueble cuya renta sea ejemplificativamente de \$80,000.00 se elevaría - solamente a \$80,850.00. Así, resultaría que para las cla- ses con mayores ingresos ésta alza sería menos gravosa que para los arrendatarios más humildes, que además habitan - inmuebles más modestos. Por ello estimamos que ésta dispo-

sición no hace honor a la equidad. Si se presentó la necesidad de estipular una tasación legal al aumento de las rentas, pudo haberse hecho de tal forma que se implicara - que los inquilinos de mejor posición económica con respecto a otros de bajos recursos, se elevara en distintas proporciones la renta, según las posibilidades de cada clase de arrendatarios..

"Artículo 2448 D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general -- del Distrito Federal, en el año en que el contrato se re - nueve o se prorrogue." 87

Con el objetivo de brindarle al arrendatario mayor seguridad jurídica, se determinó que si en el contrato respectivo no se hubiera dispuesto cláusula alguna que fijara los plazos en que la renta sería cubierta, se ordenó legalmente que la misma se pagaría por meses vencidos, para impedir de éste modo que el arrendador maliciosamente invocara como causa para rescindir el contrato que el plazo otorgado a su inquilino para cumplir con su obligación era por ejemplo, por mensualidades vencidas y que en realidad no fuera cierto, dando la apariencia ante la Ley de que el inquilino no estaba al corriente en el pago de las rentas, - cuando lo cierto era que éste creía que pagándolas en otro término, cumplía.

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

El arrendatario no está obligado a pagar la renta --- sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato." 88

87) Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Ob.Cit. p.376.

88) Ibidem.

El artículo 2448 F impone la obligación para las partes de celebrar el contrato de arrendamiento respectivo por escrito, imputándole al arrendador la falta de tal requisito de forma. Sin embargo, parece ser que el Legislador olvidó que esta disposición ya existía con anterioridad, concretamente en el artículo 2406 del Código Civil para el D. F. que dispone lo siguiente:

"Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales." 89

En efecto, si consideramos que actualmente no se celebran contratos de arrendamiento cuya renta sea siquiera de cien pesos mensuales, se concluye que todos los contratos de arrendamiento, inclusive los que tienen por objeto un bien inmueble destinado para casa habitación, deben otorgarse por escrito. Lo que sí consideramos una innovación y un acierto fué el hecho de responsabilizar al arrendador de la falta de forma del contrato, esto con la intención de proteger al inquilino de la mala fé del arrendador, quien podría argumentar no tener celebrado contrato alguno con el arrendatario y tratar así, de eludir la norma legal de Orden Público, ante la falta de prueba que acreditara la relación jurídica existente entre las partes. Este Primer Párrafo del precepto contenido en las Reformas de 1985, tiene relación directa con el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles<sup>90</sup>, que determina -- que si el arrendador no acompaña a su demanda el contrato respectivo, no se le dará curso a su acción, sanción grave para éste. Pero más adelante trataremos ésto en Capítulo aparte.

89) Loc. cit. pág. 377

90) Cfr. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. México. Ed. Porrúa. 1986. pág. 222.

Asimismo, el artículo 2448 F. determina la obligación de hacer mención en el contrato, de ciertos requisitos:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley." 91

Esto permitirá que ambas partes conozcan y no estén ignorantes acerca de las condiciones del contrato y tengan una certeza de los alcances que dicho acto jurídico posee. Al mismo tiempo, se impedirá la posibilidad de que ante la omisión de algún derecho, obligación o bien la falta de prescripción de una condición, dé lugar a dudas que pudieran ser aprovechadas por uno de los contratantes para abusar de su contraparte.

El artículo 2448 G impone la obligación a cargo del arrendador, de registrar el contrato ante la autoridad competente del Distrito Federal y entregarle una copia del mismo ya registrado al arrendatario, a quien se le concede acción para demandar tal registro cuando el arrendador no lo haga, así como el derecho de registrar la copia de su contrato ante dicha Autoridad. Un inconveniente que encontramos en esta disposición, lo es que, no se expresa término alguno para que el arrendador cumpla con la obligación a que lo sujeta este precepto, de manera que puede retrasarse demasiado en hacerlo e incluso dejar de efectuarlo, y mientras tanto el inquilino no tiene ni copia del contrato que celebró, y no será hasta -

el momento en que se canse de pedirle al arrendador su copia registrada del contrato, cuando se determine a demandar el registro y entrega de la copia del contrato.

Asimismo, se le dá el derecho de registrar la copia del contrato ante la autoridad competente del Departamento del -- Distrito Federal, a el arrendatario. Pero ¿Cómo va a registrar la copia, si la ley no obliga al arrendador a entregarse la sino hasta que haya registrado el contrato, y no la ha recibido aún? y cuando se la den será supuestamente cuando ya -- esté registrado el acto jurídico que celebró, de manera que, -- no encontramos motivo lógico que le haga desear registrar algo que ya lo está.

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

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal." 92

Este artículo se relaciona directamente con el precepto -- 89 Fracción I y 94 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta<sup>83</sup> en donde se comprenden dentro de los ingresos gravables a los -- provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles y establece la obligación de solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes. Todo esto es con el -- objetivo de contar con un control fiscal. También se relaciona el artículo 2448 G, con el 3042 del Código Civil para -- el D. F.<sup>94</sup> que en su fracción III, determina que cuando el -- contrato de arrendamiento tenga una duración superior a seis-

92) Loc. Cit.

93) Vid. Moreno Padilla, Javier. PRONTUARIO DE LEYES FISCALES. Vol. I. Ed. Trillas. México. 1988. págs. 84 y 85.

94) Vid. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Ob.Cit. p. 377

años y el arrendatario cubra anticipadamente las rentas por más de tres años, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de darle publicidad al acto y pueda ser oponible frente a terceros.

Es trascendental la disposición contenida en el artículo 2448 I del Decreto que se estudia, en cuanto a que establece un derecho de preferencia para el arrendatario que esté al corriente en el pago de las rentas y ruina las mismas condiciones que otro sujeto que pretenda tomar en arrendamiento el inmueble que ocupa el inquilino. (entendemos que esto ha de suceder cuando el contrato respectivo se encuentre a punto de terminar por los motivos consignados en la Ley), para gozar de la prerrogativa de tener la predilección sobre cualquier persona que intente tomar en arrendamiento la casa-habitación.

Enseguida se consigna el derecho del tanto para el inquilino, si el propietario del inmueble desea venderlo.

Estas disposiciones tienden a proteger el derecho al mantenimiento y estabilidad del arrendatario en la finca urbana-destinada a habitación en donde vive y satisface su necesidad de vivienda.

"Art. 2448 I.- Para los efectos de este Capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de las rentas tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. -- Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". 95

En cuanto al derecho del tanto, consideramos que es benéfico para los inquilinos, ya que se les brinda la oportunidad de poder comprar la casa-habitación que ocupan y así tener -- una propiedad donde establecer definitivamente su residencia, y un patrimonio propio.

Sin embargo, el inquilino en muchas situaciones o casos no cuenta con los recursos económicos suficientes que le permitan encontrarse en las mismas condiciones que el otro interesado en adquirir la propiedad de la vivienda que aquél habita, por lo que, se verá precisado a desocuparla y en tales casos el derecho del tanto no podrá ser ejercitado.

El artículo 2448 J. se encarga de señalar los requisitos y la forma, para un adecuado ejercicio del derecho del tanto:

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

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para - notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de - ejercer el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de - los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un - nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley - de la materia.

V. Los Notarios deberán cerciorarse del cumplimiento - de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

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

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se - refieren las fracciones II y III de éste artículo precluirá - su derecho." 96

Uno de los objetivos del artículo 2448 K. es el impedir que el arrendador sin motivo ni fundamento rechace como Fia--dor del arrendatario a una persona que reúne todos los requisitos legales para serlo, produciendo un perjuicio a el inquilino que consiste en primer lugar en el hecho de retrasar la firma de un contrato que tal vez a éste le urja firmar para -- conseguir una casa donde vivir. En segundo lugar, debemos -- tener en cuenta, que no todas las personas se encuentran dispuestas a ser Fiadoras de alguien que pretenda firmar un contrato, pues el serlo implica que ante el incumplimiento de alguna obligación del Deudor, se les pueda exigir a ellos -- su cumplimiento; de tal manera que, el rehusar como Fiador -- del arrendatario a una persona que reúne las exigencias previstas en la Ley para fungir como tal, implica un problema -- para el inquilino, puesto que se verá precisado a buscar nuevamente a alguna persona que esté dispuesta para ello.

"Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la -- Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta."97

Con la finalidad de que los contratantes conozcan sus -- derechos --principalmente el arrendatario--, y puedan exigir -- su cumplimiento, se estatuyó por el artículo 2448 L, lo siguiente:

". . . En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo." 98

97) Ibid.

98) Loc. cit. pp. 378 y 379.

#### CAPITULO IV.

##### REFORMAS EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO TO INMOBILIARIO DE CASAS-HABITACION.

Como consecuencia de la crisis que enfrenta la vivienda, dadas las condiciones en México en la actualidad, ya no existe la armonía que se daba en las relaciones jurídicas derivadas de los contratos celebrados en la primera mitad del siglo XX. Uno de los factores que intervino para que se produjera dicho cambio, es la Crisis Económica que afecta a todos los mexicanos, pues el poder adquisitivo del salario disminuye -- constantemente y con ello la posibilidad de obtener los satisfactores a nuestras necesidades primarias como son: La alimentación, la vivienda, el vestido, entre otras.

Otro factor decisivo lo constituye la escasez de la vivienda que incide directamente en su encarecimiento.

Todo ésto provocó el surgimiento de una gran cantidad de litigios que se plantearon ante los Juzgados Civiles en demanda de solución. Así las cosas, el Legislador observó la necesidad de estudiar la problemática, con la finalidad de resolver de la mejor manera posible los conflictos, porque debido a su magnitud y caracteres, resultó inoperante seguir aplicando las reglas que regían al Procedimiento Ordinario Civil para los Juicios de Arrendamiento Inmobiliario de Casas habitación.

Como resultado de la investigación y estudio realizados por la Comisión Legislativa del Distrito Federal, se determinó reformar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, adicionándole el Título Décimo Cuarto Bis.

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

cual se denominó "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación", cuyo objetivo fué tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios al convertirse en la parte a la que más le afectó el problema de la vivienda, por lo que se trató de armonizar su derecho y el del arrendador, con la intención de conseguir mayor equidad en ésta relación jurídica, además de lograr que la impartición de justicia sea realmente pronta y expedita.

Estas Reformas se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985. Pero posteriormente - el 14 de enero de 1987 volvieron a publicarse nuevas reformas que vinieron a "reformular lo que ya se había reformado". Situación que nos conduce a estimar que si en un plazo tan relativamente corto se modificó lo que ya se había reformado, significa que las primeras se hicieron precipitadamente y por ende, que con ellas no se consiguió obtener la finalidad propuesta. De tal manera que las segundas reformas constituyeron por así decirlo, una enmienda de las primeras.

A continuación realizaremos un breve análisis de dichas reformas.

Advertencia: Hemos dividido el presente Capítulo para su mejor estudio y comprensión, por Decretos.

A) DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

El artículo 957 determina que éste Procedimiento se aplicará solamente a las controversias del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, estableciendo una excepción en cuanto al Juicio Especial de Desahucio, cuyas disposiciones continúan en vigor para el Arrendamiento Inmobiliario tanto de Casas Habitación, como de Locales Comerciales, Industriales o Rústicos. Además, se le confiere a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario todas las facultades necesarias para lograr la mayor agilidad en el trámite del Juicio, con el propósito de lograr una justicia pronta y eficaz.

"Art. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, -- excepto al juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo de este Código.

El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir -- en forma pronta y expedita lo que a su derecho convenga." 99

El artículo 958 guarda íntima relación con el artículo -- 2448 F del Código Civil, pues en éste se determina la obligación a cargo del arrendador de otorgar el contrato de arrendamiento por escrito. Pues en el numeral 958 se encuentra -- una sanción a la inobservancia de una norma jurídica de orden público, porque no se le dará curso a la acción que intentare el arrendador si no acompaña a su demanda el contrato respectivo.

Sin embargo, aunque no se hubiera dispuesto lo anterior

las partes de todas maneras están obligadas a acompañar a su escrito de demanda el o los documentos en que se funde su derecho, y que en éste caso lo constituye el contrato de arrendamiento. Es importante destacar, que en el texto del artículo en comentario, se excluye de la obligación de presentar - con la demanda al contrato de arrendamiento a los inquilinos. Consideramos que esto se debe al hecho de que la falta de forma del contrato se le imputa siempre al arrendador..

No obstante lo ordenado en el artículo 958, debemos considerar que existen en el Código Civil disposiciones aún vigentes que establecen en su artículo 2406, <sup>100</sup> que cuando el contrato de arrendamiento no supere la cantidad de cien pesos -- anuales como renta, el contrato puede ser verbal, y podría estimarse que el precepto del Ordenamiento adjetivo no contempla esta posibilidad (siempre y cuando nos apegáramos a la interpretación literal de la Ley, pues sabemos que prácticamente -- no hay contratos de arrendamiento en los que se pacte como -- renta una cantidad tan ínfima, sin embargo, aún en la Doctrina Jurídica se sostiene el criterio de que el contrato de -- arrendamiento pueda en algunos casos ser Verbal, en nuestra -- opinión ahora sólo pueden serlo los de Muebles), dejando en -- el desamparo a los arrendadores cuyos contratos fueran verbales. Estamos conscientes de que dicha estimación carece de -- sustento real, y consideramos que el precepto del Código Civil citado debe ser objeto de reforma.

"Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las -- acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito -- inicial de demanda. A falta de este requisito no se le dará -- curso a su acción." 101

100) Cfr. Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro. Op. Cit. p. 370.

101) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F. Op. Cit. p. 223.

Uno de los principales objetivos de las reformas que introdujeran este Título, fué obtener mayor rapidez en la impartición de la Justicia, pues es bien conocido que en la práctica jurídica muchos conflictos llegaban a durar años sin que se resolvieran, con el subsecuente perjuicio para las partes involucradas. Ya fuera por el exceso de trabajo en los Juzgados, o bien, debido a los términos procesales o mediante la interposición de recursos frívolos que suspendían el procedimiento hasta en tanto no se resolvieran, los cuales eran usados con la finalidad de alargar el procedimiento y favorecer a la parte que los interponía, en detrimento de la otra.

Ahora bien, con la intención de alcanzar la anhelada economía procesal que permita obtener ahorro de tiempo, de trabajo y de dinero, se implantó la celebración de una Audiencia Previa y de Conciliación, para que así, mediante la intervención del Juzgador las partes contendientes llegaran a un arreglo que pusiera fin al litigio, sin perjudicar los intereses de ellas y sin la necesidad de agotar todo un procedimiento.

Es en el artículo 959 en donde se dispone su verificación:

"Art. 959.- Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al Juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolos para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia contesten la demanda, opongan excepciones y hagan valer sus defensas en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento." 102

La primera parte de éste artículo señala que después de presentada la demanda se correrá traslado al demandado citando a las partes para que en tres días acudan al Juzgado para-

que se lleve a cabo la Audiencia Previa y de Conciliación. A este respecto estimamos pertinente comentar que aún cuando es encomiable por el Legislador, el hecho de tener en cuenta que el Procedimiento debe ser lo más ágil y eficaz posible, exageró la nota al disponer un término tan reducido como lo son tres días después de que se presente la demanda, para que se notifique personalmente al demandado y acudan las partes a tratar de conciliar sus diferencias en la Audiencia respectiva, consideramos pues, que difícilmente suceda ésto en la práctica.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que en el mismo Decreto publicado el 7 de febrero de 1985, se contienen reformas que modifican a la Ley Federal de Protección al Consumidor y en las cuales se le dá competencia a la Procuraduría Federal del Consumidor para tratar cualquier asunto relacionado con el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en todo aquello que dispongan los preceptos del Código Civil, concretamente el artículo 2448. Y es en el artículo 2º de la citada Ley, en donde se establece la obligación de cumplir con ella, a los arrendatarios y arrendadores de viviendas en el Distrito Federal; así, se dá la opción a los arrendatarios ( pues esta Ley es tutelar de sus derechos), de acudir ante la Procuraduría a presentar su queja o reclamación cuando crean que el arrendador ha violado sus derechos de inquilinos, e inmediatamente se señalará por ésta Autoridad una fecha para la celebración de una audiencia de conciliación.

Así, tenemos que en el caso de que las partes hubiesen acudido a la Procuraduría Federal del Consumidor para la realización de la audiencia en que procurarán dar fin a sus dificultades, y no se llegó a Convento alguno que lo hiciera, -- por lo que acuden a los Juzgados del arrendamiento Inmobilia-

rio en demanda de solución judicial, nos encontramos con que nuevamente se les insta a llegar a un arreglo, mediante la -- celebración de otra audiencia de conciliación, aunque esta -- vez se efectúe ante otra Autoridad. No descartamos la posibi- lidad de que en éste segundo intento por avenir sus intereses pueda llegarse a un arreglo que dé fin al procedimiento, tam- poco importa que los casos en que ésto suceda no sean muy nu- merosos, basta con saber que puede llegarse a celebrar un Con- venio que dé fin al Juicio, con lo que se conseguirá un aho- rro de tiempo y trabajo para los atareados Juzgados del Arren- damiento Inmobiliario.

Una cuestión importante y referente a lo estatuido por - el precepto citado, lo es el hecho de que se haya establecido que la celebración de dicha audiencia se llevará a cabo antes de ser contestada la demanda, lo que implica que aún no se ha fijado la litis y por ello, no se encuentran establecidos los puntos a controvertir, entonces será difícil establecer las - bases para pretender alcanzar una conciliación.

Enseguida, el artículo 960 se refiere wal carácter con - el que las partes han de presentarse a la audiencia, pudiendo hacerlo de manera personal o mediante apoderado o represen- tante legal, en cuyo caso debe acreditarse la personalidad con la cual se comparece, debiendo comprender facultades expre- sas para transar. En esta norma jurídica se dá la opción pa- ra el caso de las personas físicas de que si por cualquier -- circunstancia no pueden comparecer personalmente a la audien- cia, pueda representarlos otra persona, que deberá ser su apd- erado, o representante legal.

En el párrafo segundo de éste precepto, se hace referen- cia a la finalidad que se pretende alcanzar en la audiencia - conciliatoria, así como los medios para conseguirla.

El primero de ellos consiste en que las partes lleguen a un acuerdo celebrando un Convenio, al cual el Legislador le ha dado efectos de Sentencia Ejecutoriada, aquí palpamos la importancia que se le dió a dicho Pacto, pues se eliminó toda posibilidad de recurrirlo ante alguna Autoridad superior, así se dá la posibilidad de hacer que en caso de incumplimiento, se logre por medio de la coacción su observancia. La autoridad (en éste caso el Juzgador) será quien ha de vigilar que los Convenios reúnan todos los requisitos exigidos por la Ley.

"Art. 960.- A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de Ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de Ley, será aprobado por el Juez y tendrá efecto de sentencia ejecutoriada, dándose con ello por terminado el juicio."103

Una vez hecho nuestro comentario, pasaremos a analizar al artículo 961, el cual consagra una sanción excesiva para el actor en caso de que no se presente a la audiencia de conciliación, y que consiste en que se le tendrá por desistido ni más ni menos, que de su demanda. En cambio, no hay sanción alguna para el demandado. Ahora bien, si lo que se pretendió lograr al imponer dicha sanción, fué obligar de alguna manera a las partes para que no dejaran de acudir a la audiencia y evitar con ello la ineficacia de la norma que ordena su celebración, resulta inútil ésta disposición, pues se obliga tan sólo al actor con la 'amenaza' de que si no acude se le tendrá, tal parece que sin mayor trámite, por desistido de su demanda. Por otro lado, el demandado al no verse presionado de ninguna manera a presentarse a la audiencia, no lo hará.

De manera que, será inútil la disposición aludida, pues basta con que una de las partes no asista a la referida audiencia, para que ésta no se pueda efectuar. Además resulta - injusto que solamente uno de los litigantes deba sufrir las consecuencias de tan grave sanción.

"Artículo 961.- Si el actor no concurre a la audiencia-conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda. . . ."

En el segundo párrafo de éste artículo se dispuso que si el demandado no se presenta a dicha audiencia o no se llegara a un acuerdo entre las partes que pudiera dar fin a la contienda judicial a través de un convenio, el Juez citará al demandado para que en un término de cinco días rinda su contestación a la demanda, oponiendo las excepciones o defensas que tenga. Esta disposición es idéntica a la contenida por el artículo 959, por lo que se observa una gran falta de cuidado - del Legislador, pues ni siquiera se fijó que repitió en diversos artículos una misma cuestión, con el agravante de que, en el 959 ni siquiera previó el caso de que durante la audiencia pudiera llegarse a un Convenio que terminara con el Juicio, y estableció que dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la audiencia el demandado debería dar contestación a la demanda, además de oponer excepciones y defensas, lo cual carecerá de objeto si el Juicio terminó durante la audiencia. En cambio, en el artículo 961 dispuso que solamente cuando el demandado no hubiera acudido a la audiencia conciliatoria o no se hubiera llegado a ningún arreglo entre las partes, se citará al demandado para que conteste la demanda, dentro de cinco días. En todo lo demás repetimos, el párrafo segundo - del artículo 961 y el artículo 959 son iguales.

"Art. 961.- . . . Si el demandado no concurre a la au--

dencia 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 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Quinto de este Ordenamiento."104

Además, en el caso de que al contestarse la demanda se hubiera interpuesto reconvencción, deberá correrse traslado a la parte actora para que en el término de cinco días produzca su contestación a dicha contrademanda. Con el objetivo de proteger al arrendatario, se dispuso en el artículo 962, en su Párrafo Segundo, que cuando éste no conteste la demanda o la reconvencción, se tendrán negados los hechos para que el inquilino no sufra las consecuencias que impone la Ley para quienes no lo hacen, pues en tal circunstancia su omisión o mejor dicho rebeldía, acarreará para ellos el tenerlos por confesos de los hechos que se les imputan.

"Art. 962.- En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de -- que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro caso negados los hechos".105

Debido al antecedente que se tiene de que en la práctica procesal muchas veces los litigantes utilizan todos los recursos legales a su alcance para alargar lo más posible un Juicio en su beneficio, de una manera poco honesta, pues hacen uso de la Ley misma para entorpecer la impartición de la justicia, en perjuicio para las labores de los Juzgados y para la otra parte interesada, quien tiene que soportar las -- consecuencias de dicha actuación.

En vista de lo anterior, se determinó entonces, con la-

104) Loc. cit.

105) Ibid.

finalidad de impedir la posibilidad de que se atrasaran los Juicios de manera innecesaria, valiéndose de un instrumento como los recursos y disposiciones legales; imponer graves y muy serias sanciones para quienes intentaran usar como subterfugio el ofrecer pruebas con la única intención de que se entorpezca el procedimiento, ya que en dichos casos el oferente se encargará de no prepararlas debidamente, es decir; no se preocupará por notificar personalmente a los testigos que ofreció o proporcionará un domicilio inexacto, falso, para hacer que la audiencia de desahogo de pruebas no se lleve a cabo, y así diferirla cuantas veces lo desee.

Fué así como se impuso la necesidad de que en el acto de notificación personal a los testigos, se les aperciba con 15 días de arresto para el caso de que no se presenten sin causa justificada a la audiencia y para el oferente que maliciosamente dió un domicilio falso de las personas que designó para que rindieran su testimonio, una multa que consiste en diez días de salario mínimo diario general, sin perjuicio de que por haber dado falsos datos a la autoridad, se le denuncie. Y si aún así, por segunda ocasión no acudieran a rendir su testimonio los testigos o su dictamen, en el caso de los peritos, (para quienes existe la misma sanción que la de los testigos), sin justa causa, el Juez si así lo estimase conveniente declarará la deserción de la prueba correspondiente. En este caso, el Juzgador tiene la facultad discrecional de tomar tal desición. También en el caso de que se compruebe que la prueba respectiva se ofreció con la única intención de retardar el procedimiento se declarará su deserción.

Podría parecer que la sancion consistente en eliminar la prueba testimonial o pericial, es injusta, pues se deja al oferente sin la posibilidad de acreditar los extremos de-

su acción, y con ello sin defensa alguna, en caso de que dicha prueba fuera de vital importancia para demostrar su derecho. Por otro lado, el Juzgador carecerá de un medio que podría haberle conducido a conocer la verdad.

Aunque los testigos no sean parte en el Juicio, se determinó sancionarlos para obligarles de alguna manera a presentarse a rendir su testimonio, pues son conocedores de los hechos que fundan la demanda, la contestación o la reconvencción, en vista de la trascendencia de su dicho para demostrarlos. Sin embargo, esta disposición contenida en el artículo 963, no contiene nada nuevo, pues se copió de las reglas generales que tienen las Pruebas en el Procedimiento Ordinario Civil, con la única salvedad de que se eliminó la multa que podría aplicarse como opción al arresto; y en que a los peritos no se les hacía el apercibimiento de arresto en caso de no comparecer a la audiencia.

El artículo 963 no dice nadamás respecto de los demás medios de prueba, pero si atendemos a lo señalado por el artículo 968 de estas Reformas en comentario, tendremos que en cuanto a ellas regirán las reglas generales contenidas en el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en donde se trata el Juicio Ordinario Civil.

"Art. 963.- 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 desde la notificación 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. De manifestar -- bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo se impondrá al actuario del Juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citán

dolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictament pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por 15 días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, - sin causa justificada. Al oferente se le impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento del domicilio resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la -- falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurran los testigos o los peritos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra pruebas.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento." 106

El artículo 964 dispone que una vez fenecido el término concedido por la Ley a cada una de las partes, para que aporten las pruebas que tuvieran para demostrar ya sea su acción o bien, sus excepciones o defensas, el Juez se encargará de mandar citar a las partes a una audiencia que se realizará dentro de los ocho días siguientes, en la cual se procederá a admitir las pruebas, a desahogarlas, se presentarán alegatos y de ser posible se pronunciará Sentencia o bien, dentro de los ochos días siguientes.

Consideramos que lo estatuido por el precepto citado, - adolece de técnica procesal, pues tal parece que el Legislador en su desmedido afán de lograr agilidad en el procedimiento, dispuso que en una sola audiencia serian admitidas o en su caso, rechazadas las pruebas ofrecidas, además de procederse a su desahogo y a formular alegatos, e incluso dictar Sentencia. Hemos de tener en cuenta en primer término, que preparar las pruebas para su desahogo requiere tiempo para que después de estarlo el Juez en la audiencia las rechace. De manera que resultará inútil su preparación.

El Legislador pretendió así, que el procedimiento se -- acelerara haciéndolo más rápido, y que culminara durante la celebración de una sola audiencia, lo cual nosotros dudamos -- que pueda suceder, pues en vista del gran cúmulo de juicios pendientes de resolverse en un Juzgado, no es posible que en el tiempo que se le concede a una audiencia pueda darse practicamente por terminado un Juicio, ni aún cuando se cite parra Sentencia dentro de los ocho días siguientes a la cele -- bración de dicha audiencia, pues se requiere tiempo para la valoración de todas y cada una de las pruebas de las partes, para que sea pronunciada con fundamento una Resolución definitiva.

"Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes al pe -- ríodo de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el or -- den que el Juez determine;

III. Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El Juez, en la misma audiencia, pronunciará su Sen -- tencia de manera breve y concisa al finalizar los alegatos -- de las partes o a más tardar dentro de los ocho días siguien -- tes." 107

Con el mismo propósito de agilizar el Juicio, se deter -- minó que cualquier Incidente planteado en Juicio no suspende -- ría el procedimiento. Así lo expresa el artículo 965 que -- literalmente dice:

"Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedi -- miento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de 8 días se celebrará la audiencia incidental en la -- que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, reci -- birá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La --

resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental". 108

Asimismo, cuando se apele cualquier resolución del Juez a no ser que se trate de la Definitiva que es la Sentencia, se admitiran solamente en efecto devolutivo, ésto quiere decir que la única resolución apelable que tendrá efectos suspensivos, es la que pone fin al procedimiento. Así lo estatuye el artículo 966:

"Art. 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos, será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo." 109

Las reglas que determinarán la forma en que deberá hacerse la apelación, son las generales contenidas en el Código de Procedimientos Civiles, y que son las mismas para todos los Juicios regulados en dicho Ordenamiento.

"Art. 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles." 110

En el artículo 968 se ordena la aplicación supletoria de las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles. Siempre y cuando no contraríen las disposiciones de éste Título:

"Art. 968.- 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" 111

El título referente a la Justicia de Paz, también mereció ser reformado, en vista de las Reformas procedimentales y de la creación de los Juzgados especializados en materia de Arrendamiento Inmobiliario. Pues con anterioridad los Juz

108) Ibid. p. 225.

110) Ibid.

111) Ibid.

gados Mixtos de Paz podían conocer de las cuestiones relativas al Arrendamiento Inmobiliario, pues aún no existían los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Únicos competentes para tratar dicha materia. Pero en virtud de las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D. F., en que aparece la competencia y la creación de los entonces nuevos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, se hizo necesario quitarles a los Jueces Mixtos de Paz la competencia que tenían de acuerdo a una determinada cuantía, sobre la materia arrendaticia.

Así, el artículo 2º del Título Especial conocido como "De la Justicia de Paz" quedó modificado, de la siguiente manera:

"Artículo 2º.- Conocerán los jueces de paz, en materia civil, de los juicios cuya cuantía no exceda de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia.

Quando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario, serán competentes los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la ley." 112

112) Ibidem p.p. 225 6 226.

B) DECRETO DEL 14 DE ENERO DE 1987.

En el Decreto publicado el día 14 de enero de 1987, se publicaron "reformas a las reformas", por así decirlo. Porque aún no habían transcurrido sino dos años de vigencia de las Modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el D.F., en las que se introduce el Procedimiento relativo a las Controversias de Fincas Urbanas destinadas a Habitación, dadas en arrendamiento; cuando son motivo de cambios.

En éste apartado comentaremos los preceptos reformados que integran el Título denominado "De las Controversias en materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación".

Ignoramos qué motivos tuvo el Legislador para cambiar el texto del artículo 958, pues el contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a habitación es un acto jurídico formal, de manera que el pacto deberá celebrarse por escrito por las razones que en páginas anteriores hemos expresado, máxime si se trata de disposiciones de orden público e interés social las que ordenan que el contrato conste por escrito. Por estas razones estimamos que no existe fundamento legal para decidir que el arrendador puede o no acompañar a su demanda el contrato respectivo, cambiando totalmente el criterio que contenía el precepto anterior, de 1985.

"Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito." 113

En cambio, si consideramos oportuna la reforma a los artículos 959, 960 y 961. Pues como lo establecimos en el in-

113) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, Ed. Porrúa, 1988. p. 223.

ciso A) de éste Capítulo, no era adecuado que la celebración de la audiencia de conciliación se señalara antes de que la demanda, su contestación o la reconvencción, en su caso, se hubiesen realizados, pues eso implicaba que, se verificara la audiencia previa y de conciliación sin que se hayara establecida la litis, además de que es más acorde y conveniente que se haga como lo determina el nuevo artículo 959, es decir; una vez que se encuentra planteada la controversia entre las partes y en base a ella hacer el planteamiento de posibles alternativas de solución amistosa, en la audiencia conciliatoria.

"Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días." 114

El artículo 960 reformado, señala la secuencia que ha de seguirse una vez que se emplace a la parte demandada:

"Art. 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de éste Código. Si se opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro caso negados los hechos." 115

En el precepto número 961 también ya reformado, se determina el momento procesal en el cual deberá realizarse la audiencia conciliatoria, y que es cuando se encuentren ya contestadas la demanda o contrademanda, entendemos que se se

114) Loc. cit. p. 223

115) Ibidem.

ñalará la fecha de su celebración mediante auto que deberá dictar el Juez.

"Art. 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes. . ." 116

Estos tres artículos guardan estrecha relación entre sí, pues como ya lo dijimos, en ellos se encuentra la secuencia que se sigue a partir de que una demanda es presentada en el Juzgado. Asimismo, podemos observar como es que fueron reformados íntegramente estos preceptos, pues se cambió todo su texto y secuela del procedimiento en ésta etapa, (ver inciso A) de éste mismo Capítulo).

Como era de esperarse, en la práctica jurídica se presentó la situación de que, al no haber sanción alguna para que el demandado asistiera a la audiencia previa y de conciliación, éste no se preocupó la mayor de las veces por acudir, circunstancia que puso en peligro la eficacia e importancia que quiso dársele a dicha audiencia. De manera que se modificó el texto legal (artículo 961 Párrafo Segundo), para persuadir al demandado de asistir a la audiencia, mediante una sanción económica en caso de no presentarse a ella.

Así quedó el artículo 961 en su párrafo Segundo:

"Art. 961.- . . . Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cues

tiones relativas a la legitimación procesal y luego se -- -- procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre -- las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el -- juicio." 117

Es importante señalar, que en éste precepto citado, ha desaparecido la monstruosa e injusta sanción que se aplicaba al actor en caso de no poder acudir a la audiencia conciliatoria y que consistía, nada menos que en tenerlo por desistido de la demanda.

Ahora bien, el día 12 de enero de 1988, el Legislador -- dispuso que no tendría lugar la celebración de la audiencia conciliatoria, cuando se hubiese tramitado el procedimiento -- conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Insertándose dicha disposición en el último párrafo del artículo 961, que textualmente dice:

". . . La audiencia a que se refiere la presente disposición no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor." 118

Pensamos que en éste caso el Legislador creyó que si -- las partes ya habían asistido ante la Procuraduría Federal -- del Consumidor a intentar conciliar sus intereses, y aún así no lo hubiesen podido hacer, mucho menos lo harían al acudir ante la autoridad judicial. Consideramos que se quitó una -- alternativa de solución al litigio, pues nada nos asegura -- que en todos los casos no se llegarán a avenir las partes.

117\ Loc. cit.

118\ Loc. cit.

Hemos visto cuál fué el objetivo y la forma en que se desarrollaba la audiencia conciliatoria en las reformas - publicadas en 1985 (ya analizadas), audiencia que constituyó una innovación en el Procedimiento Civil. Pero, en las modificaciones a las reformas efectuadas en 1987, la audiencia no sólo tuvo por objeto lograr la avenencia de las partes, sino que para conseguir mayor celeridad en el procedimiento, en caso de que en la audiencia las partes no llegaran a un arreglo, se proseguiría examinándose dentro de la misma audiencia, el desarrollo del procedimiento, examinándose las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, depurando el Juicio. La única crítica que hacemos a el artículo 962 que estatuye lo comentado, es que al haberse dispuesto con las reformas de 1988 que la audiencia conciliatoria no se verificaría si las partes ya hubiesen acudido a la Procuraduría Federal del Consumidor, es que no se previó el caso de que existieran éstas excepciones, o bien, si así se hizo ¿en dónde si es en la audiencia de conciliación en la que se examinarán las mismas se proveerá respecto de éstas excepciones?, estimamos que el Legislador debió ser más específico en cuanto a esta cuestión y determinar en qué etapa o acto procesal se estudiarían y resolverían dichas excepciones.

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

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo."119

Otra de las modificaciones que se hicieron al procedi -

miento fué que el período de ofrecimiento de pruebas se abre a partir de que se haya concluido la audiencia referida y no como se disponía anteriormente, pues se daba después de que se encontrara contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

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

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil." 120

Se remite a las reglas señaladas en cuanto a todo lo relacionado con las pruebas, a diferencia de las reformas de 1985 en donde se regulaban en éste mismo Título las Pruebas Pericial y Testimonial, pues destacamos que en 1987 también se reformaron disposiciones del Juicio Ordinario Civil, y los preceptos relativos al ofrecimiento de estas probanzas no fueron la excepción, de manera que, al estar más acorde por tal motivo con la intención que entraña el procedimiento objeto de éste apartado, no se hizo ya necesario regularlas por separado.

Es importante destacar, aunque no sea objetivo primordial de este trabajo, que las innovaciones en éste procedimiento, fueron, no obstante algunos defectos, de gran trascendencia para el procedimiento civil, influyendo en ésta para que posteriormente fuera también reformado con un espíritu de lograr darle mayor agilidad y eficacia, mediante disposiciones que se publicaron el mismo día en que se dieron a conocer las segundas reformas al Título Décimo Cuarto Bis, es decir; el 14 de enero de 1987.

El artículo 965 también se reformó, se hace referencia en él a la tramitación de los incidentes, determinándose que éstos se decidirán en la audiencia incidental y no suspenderán el procedimiento, siendo ésta la única diferencia que -- guardan los incidentes de este procedimiento con respecto al reglamentado en el artículo 88 de el Ordenamiento Adjetivo, - en donde se trata de manera generalizada para todos los juicios civiles.

## CAPITULO V .

### INGERENCIA DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR EN LA MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS -- DESTINADAS A LA HABITACION.

Nuestro Siglo XX es un período en la historia, en el cual se han producido notables avances tecnológicos, científicos, culturales, etc. Como consecuencia de ello tenemos al descubrimiento de los medios masivos de comunicación que han permitido se tenga contacto a través de ellos, con todos los rincones del mundo por medio de la palabra y la imagen que son percibidas por un sinnúmero de personas.

Pero también ha sido un Siglo en que se han manifestado grandes luchas sociales, guerras, pobreza extrema, explotación, explosión demográfica, escasez de alimentos, tierra, vivienda, entre otras cosas.

Los medios masivos de comunicación como la televisión, ha generado, a través de la vía publicitaria el fenómeno -- del "consumismo" que afecta a toda la población, pues la publicidad masiva cada vez más sofisticada como la llamada -- "publicidad subliminal" se dirige a producir en la mente -- del individuo sin que este se dé cuenta conscientemente, la voluntad de adquirir determinados bienes para cubrir una -- necesidad ficticia. Esto, junto a la precaria situación -- económica de las mayorías, el engaño, abuso y explotación -- por parte de quienes producen, distribuyen o prestan bienes o servicios, muchos de ellos de primera necesidad, ha propiciado la creación de una Ley encaminada a remediar esa situación que perjudica a la población consumidora integrada por una mayoría de personas cuyo salario es insuficiente para atender sus requerimientos primarios.

Así, se promulgó la "Ley Federal de Protección al Consumidor", que entró en vigor el día 5 de febrero de 1976. En sus disposiciones se trasluce un espíritu proteccionista de los derechos de un grupo integrado por los consumidores, considerado como la parte débil de la relación contractual con los comerciantes y prestadores de servicios, Pues frecuentemente son presa de arbitrariedades, abusos y engaños por parte de éstos. En esta Ley que es de Orden Público e Interés Social se impuso la obligación a los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, empresas de -- participación estatal, organismos descentralizados y órganos del Estado que desarrollen actividades de producción, -- distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores; de observar y cumplir con su articulado. También se contienen una serie de restricciones a la autonomía de la voluntad, la libertad de contratar, mediante normas jurídicas que son como ya lo dijimos de Orden Público, Interés Social e Irrenunciables por parte de los Consumidores. Pues de no ser así, fácilmente se ignorarían sus preceptos legales y como consecuencia de eso, no pasarían de ser buenas -- intenciones únicamente.

Otro de los beneficios que trajo consigo esta Ley, fué el de haber puesto al alcance de los consumidores la posibilidad de acudir ante la Autoridad en la búsqueda de asesoría gratuita para resolver su conflicto, por medio de la -- conciliación, la amigable composición o el arbitraje; todos ellos instrumentos de solución a las controversias entre -- comerciantes, proveedores, prestadores de servicios y consumidores que se llevan a cabo gratuitamente por la Procuraduría Federal del Consumidor que es el órgano encargado de -- aplicar la Ley Federal de Protección al Consumidor .

Dicha Ley fué reformada el 18 de diciembre de 1984 y - posteriormente en febrero de 1985 se publicaron otras modificaciones. Siendo éstas las que particularmente nos interesa, pues en dichas Reformas amplía su protección a todos los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, siendo en éste caso de aplicación Local ésta Ley que es Federal.

Es aquí donde la preocupación social del Estado por el "Consumidor", se extiende al "Inquilino", por constituir -- un grupo innumerable de individuos afectados por la escasez, encarecimiento de la vivienda arrendada y la crisis económica, factores que lo han colocado en una posición de desigualdad frente al arrendador

Es obvio apreciar que el Legislador no se conformó con reformar los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, que ya hemos tratado con anterioridad, sino que consideró pertinente brindar una protección legal integral a los inquilinos, para ello determinó ponerlos al amparo de la Ley que - protege al consumidor, estableciendo además otra instancia y alternativa de resolución de los conflictos para los arrendatarios de viviendas. Con una ventaja también para los - Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, pues al haber una instancia más, -aunque en éste caso ante una autoridad administrativa-, para solucionar las controversias de arrendamiento, pueden verse un poco más descargados de trabajo al tener menos litigios que resolver.

Es en el artículo 2º de la Ley citada en donde se hace patente el interés de proteger al inquilino:

"Art. 2º.- . . . Para los efectos del párrafo anterior

la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación". 121

Asimismo, se establece la obligación de observar dicha Ley, tanto para el arrendador como para el arrendatario, en el Primer Párrafo del artículo 2º:

"... Asimismo, quedan obligados los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal." 122.

Una de las ventajas que trajo consigo la incorporación a ésta Ley de que fueron objeto los arrendatarios, es que, tomando en cuenta que en su gran mayoría son personas de escasos recursos económicos a quienes puede resultar gravoso llevar a cabo un procedimiento judicial, en vista de los gastos y tiempo que implica, es que ahora cuentan con el auxilio de un órgano administrativo que les dá asesoría gratuita que se encarga también de vigilar, tutelar y representar sus intereses; así se dispone en el artículo 59 Bis. Además, mediante los procedimientos que se establecen en la Ley Federal de Protección al Consumidor los arrendatarios pueden lograr la satisfacción de sus intereses. Otorgando apoyo a las autoridades judiciales competentes, quienes de esta forma y en caso de que el conflicto se arregle en ésta instancia, tendrán menor cúmulo de trabajo.

Como lo hemos asentado en líneas precedentes, el Órgano encargado de la aplicación de la Ley citada es la Procuraduría Federal del Consumidor, que es una autoridad administrativa que carece de facultades jurisdiccionales en ---

121) CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS Ed. Teocalli, México, ed. 1988, p. 328.  
122) Ibidem.

principio, ya que sólo las puede ejercer en el caso de que los particulares la designen como árbitro de estricto derecho, o bien, como amigable componedora, o cuando la misma Procuraduría estime que se haya cometido alguna infracción a los preceptos de la Ley que es encargada de aplicar, en el caso de que no se hubiera obtenido la conciliación ni hubiera compromiso de conciliación y el arrendatario, en caso de que no se hubiera obtenido la conciliación ni hubiera compromiso de conciliación y el consumidor (en nuestro caso nos interesa el arrendador y arrendatario) si se presentó, entonces se turnará el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas para que se resuelvan lo conducente mediante la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo los derechos de las partes para que los ejerzan ante la jurisdicción ordinaria, independientemente de que la violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor se haga del conocimiento de las autoridades competentes.

Estas reformas mediante las cuales se amplía la protección de la Ley Federal de Protección al Consumidor a los inquilinos del Distrito Federal, ha suscitado encontradas opiniones, pues hay autores que consideran inadecuada la competencia de ésta Ley para tratar asuntos de carácter civil y no mercantil. Entre estos se encuentra Héctor Molina González quien expresa lo siguiente:

"Ahora que se da ingerencia en problemas de arrendamiento a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se desvirtúa la naturaleza jurídica del arrendamiento que es un contrato exclusivamente civil, por lo que de ninguna manera arrendador y arrendatario se pueden equiparar a proveedor y consumidor." 123

123) Instituto de Investigaciones Jurídicas. REFORMA PROCESAL. ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALA ZAMORA Y CASTILLO. México. Ed. UNAM. - 1987 - p. 55-

El mismo autor citado, señala además, que:

"Existe una duplicidad de audiencias conciliatorias: la que se desarrolla ante la Procuraduría del Consumidor -- y la del Juzgado de Arrendamiento, por lo tanto se viola el principio de economía procesal." 124

Respecto a éste último comentario, es importante asentar que en 1988 se reformó nuevamente el Código de Procedimientos Civiles para el D. F., concretamente su artículo 958 pues se añadió un último párrafo que estipula esto:

"La audiencia a que se refiere la presente disposición no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor." 125

De manera que se eliminó la posibilidad de que se produzcan dos audiencias conciliatorias, aunque ante autoridades diferentes.

En contraposición a la opinión de Héctor Molina González, hay quien considera trascendente la reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor en la que se estatuyó la protección a los intereses y derechos del inquilino, entre estos autores se halla Alicia E. Pérez Duarte y N., --- quien señala lo siguiente:

"Resulta oportuno señalar otro artículo -el sexto- del decreto que mencionamos, pues las disposiciones que reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor, son complementarias, en forma directísima de la política tutelar que per filó el legislador en el ordenamiento civil tanto sustantivo como adjetivo". 126

124) Loc. Cit.

125) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Ob.Cit. p. 224

126) REFORMA PROCESAL. ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALAZAMORA Y CASTILLO. Ob.Cit. p.p. 129, 130 y 131.

Este mismo autor, habla de un "principio de compensación" de las controversias sobre el arrendamiento de bienes inmuebles, pues según él, dicho principio se consolida por las normas sustantivas civiles que se reformaron por el decreto del 7 de febrero de 1985, así como por las relativas de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Se refiere además a todas estas reformas como un derecho procesal social cuya tendencia es encontrar una auténtica justicia social, de otorgar atención primordial al bienestar común. Y considera que entre arrendador y arrendatario hay actualmente una desigualdad, de tal manera que para hacerle frente se crea un sistema político y jurídico protector de los grupos débiles, en donde se hace necesario restar fuerza a los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, para dar lugar a principios de protección y compensación. 127

Nosotros nos adherimos a la opinión de Alicia A. Pérez Duarte, por estimarla más acertada en cuanto a los alcances e importancia de las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor, para los inquilinos y la evolución de nuestro Derecho mexicano. Pues en ellas se hace patente la preocupación del Estado de proteger a las clases que considera desvalidas, tratando mediante determinadas normas que son de Interés Social, de nivelar la desigualdad existente entre ambos contratantes a través de normas que podrían calificarse de tutelares de los derechos de ciertos grupos sociales como lo son: los consumidores y en el caso que nos interesa particularmente los arrendatarios de casas habitación.

## CAPITULO VI.

### QUE DEBE CONTENERSE EN EL DERECHO PRIVADO Y QUE DEBE CONTENERSE EN EL DERECHO PUBLICO.

En virtud de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, particularmente en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, las cuales se han venido tratando a lo largo de este trabajo y que tienen el carácter de ser disposiciones de Orden Público, Interés Social e Irrenunciables, se plantea una cuestión: ¿Es el Derecho Civil un Derecho Privado eminentemente, según se le ha considerado - a través de los siglos?. Pues ocurre que con dichas modificaciones se introducen en un ordenamiento Civil, preceptos - que atendiendo a la división del Derecho en Público y Privado, se ubicarían dentro del Público. Pues como lo señala - Hans Kelsen:

"La mayor consideración del interés público no suele - traducirse sino negativamente, en la menor estimación del interés privado. Así, por ejemplo hay algunas normas jurídicas que poseen validez únicamente 'dispositiva', es decir, ellas y su contenido valen tan sólo para el caso y la medida en - que las partes -delegadas para ello por el orden jurídico- no estén facultadas para establecer normas reguladoras de su - conducta de contenido diferente. . . Esta distinción entre - Derecho Taxativo y Derecho Dispositivo que a veces suele - identificarse con la de Derecho Público y Privado, es una - distinción jurídica inmanente." 128

Así, tomando como base el criterio del autor citado, podríamos afirmar que los preceptos reformados no tienen el carácter de Privados, puesto que en ellos se estipula la forma

128) Kelsen, Hans. TEORIA GENERAL DEL ESTADO. México. Ed. Editora Nacional. 1975, pág. 107.

y términos en que los contratantes han de obligarse, quitándoles la libertad contractual.

Podemos afirmar que la esfera del Derecho Privado se ha visto intervenida por el Estado, quien antes era ajeno respecto a ésta rama del Derecho en que ha imperado la voluntad libre de los particulares. Así, León Duguit sostiene que:

"En el siglo XIX el derecho privado, continuador en lo esencial del Código de Napoleón, ha sufrido una transformación profunda en su estructura. De un concepto liberal y -- por lo mismo, individualista, gira en el sentido del socialismo de orientación realista." 129

A partir de la División que se hizo del Derecho en dos grandes ramas que son el Derecho Público y el Privado, por los juristas romanos quienes se encargaron de delimitar sus alcances, contenido y diferencias. Como Ulpiano, aportó la siguiente definición:

"Publicum jus est quod ad statum rei romanae spectat; - privatum quod ad singulorum utilitatem." Derecho Público es aquel que le atañe la conservación de la cosa romana; Privado, el que concierne a la utilidad de los particulares." 130

En razón de lo expuesto, se consideró durante siglos -- y principalmente durante la época del Liberalismo, que el Estado no debía tener ninguna intervención en el campo del Derecho Privado, por lo tanto, las normas jurídicas que lo integran están dirigidas a proteger, regular todas las cuestiones que se refieran al individuo considerado particularmente, así, imperó el régimen de la autonomía de la voluntad, la libertad contractual. En cambio, al Derecho Público le inte-

129) Duguit, León. LAS TRANSFORMACIONES GENERALES DEL DERECHO PRIVADO DESDE EL CODIGO DE NAPOLEON. Citado por De Buen Lozano, Néstor. LA DECADENCIA DEL CONTRATO Ed. Porrúa, 1986 p. 85

130) García Maynez, Eduardo. Ob. Cit. p. 131

resa el bien común, el individuo pero en cuanto forma parte de la colectividad, todas aquellas normas jurídicas que regulan la organización, estructura del Estado. Pero debido a circunstancias de índole económica, política y social, que se han presentado en el mundo moderno, la libertad política fundada en un Estado Policia decayó, pues ésta conducía con secuentemente al predominio y al abuso del más fuerte sobre el débil, esto suscitó luchas sociales que culminaron con la intromisión del Estado en el Derecho Privado, porque como lo hemos señalado, el margen de libertad que se dió al individuo y el mal empleo que tuvo por parte de quines aprovechando su condición económica de superioridad en la que se encontraban algunos sujetos frente a la necesidad provocada por la crisis económica, que consite en la urgencia de adquirir determinados bienes y servicios, produjo la explotación por parte de la clase superior de los más débiles, que invariablemente era el Pueblo.

Por ello, la plena libertad contractual que era norma-suprema en estos pactos, se vió limitada notablemente me --  
dante la intervención del Estado. Actualmente es muestra-de ello, las reformas que se publicaron al Código Civil para el D.F. 31 7 de febrero de 1985, cuyo impacto sobre la problemática contractual (y por ello también del Derecho Privado), es "enorme"<sup>131</sup>, según lo asevera Néstor de Buen en su obra 'La Decadencia del Contrato':

"Es importante advertir, como ya lo hicimos antes, que estas disposiciones afectan seriamente a la voluntad contractual, limitando los alcances de las modalidades que se pueden incluir y el objeto mismo del contrato: el precio, el cual queda sometido a reglas de indización típicas de las etapas de crisis".<sup>132</sup>

131) Vid. De Buen Lozano, Néstor. Ob. Cit. p. 320.

132) Loc. Cit. p. 322.

A) QUE ES EL DERECHO PÚBLICO.

Diversos tratadistas se han encargado de aportar sus definiciones respecto de lo que es el Derecho Público. Para diferenciarlo del Derecho Privado entre otras cosas, a través de sus elementos.

"Derecho Público es el conjunto de normas reguladoras - del orden jurídico relativo al Estado en sí, en sus relaciones con los particulares y con otros Estados." 133

"Derecho Público es el que regula los actos de las personas cuando se desenvuelven dentro del interés general que tiene por fin el Estado, en virtud de la delegación directa o mediata del poder público." 134

Según Ahrens "El Derecho Público considera la totalidad de los miembros de la sociedad, reunidos por la idea del Derecho en el Estado, y establece las condiciones bajo las que éstos, como institución y con el concurso de las personas -- privadas, pueden realizar el fin común, el bien de todos, bajo las formas que garantizan al mismo tiempo el derecho de cada uno." 135

Savigny, considera al Derecho Público, como aquél que:

"Tiene por objeto el Estado, es decir, la manifestación orgánica del pueblo". 136

Agregando además que:

"El Derecho Público se ocupa del conjunto y considera - a los individuos como un objeto secundario." 137

133) Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, Ed. Heliasta S.R.L. Buenos Aires. 11a. ed. Tomo I. p. 657

134) Ibidem.

135) Ibidem.

136) Ibidem.

137) Ibidem.

Trinidad García define al Derecho Público como ". . . La rama del derecho a que están sujetas todas las relaciones jurídicas en que interviene el Estado como soberano." 138

Eduardo Novoa Monreal dice que:

"El derecho público sería el que se ocupa de las relaciones de subordinación que se dan entre el Estado o cualquier órgano de éste o entidad pública que obra dotada de poderes especiales y cualquier otro sujeto." 139

De todas estas definiciones que son sólo algunas de las que se le han dado al Derecho Público, se infieren los elementos que le pertenecen y sobre los que se han apoyado las divergencias que guarda con el Derecho Privado. Dichos elementos son:

1. Contiene normas jurídicas que regulan la organización, estructura del Estado, así como las relaciones jurídicas en las que éste es parte, cuando actúa con su poder de imperio.
2. Su meta es el bien común.
3. En él, es primordial el interés de la colectividad
4. Las relaciones jurídicas se dan en un plano de supra a subordinación.

138) García, Trinidad. APUNTES DE INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. Ed. Porrúa. México. 1980. 26 edic. p. 33

139) Novoa Monreal, Eduardo. EL DERECHO COMO OBSTACULO AL CAMBIO SOCIAL. Ed. Siglo XXI México. 1983. 6a. ed. p. 141.

5. Los sujetos sólo pueden hacer lo que esté expresamente autorizado.

## B) QUE ES EL DERECHO PRIVADO.

Algunas definiciones, mediante las cuales se ha tratado de determinar qué es el Derecho Privado, son las que a continuación transcribiremos.

Ahrens, define al Derecho Privado así: El Derecho Privado atiende tan sólo a la personalidad, su fin propio y su bien particular." 140

Para Savigny el Derecho Privado es aquel que "contiene todas las relaciones de derecho existentes entre los particulares y es la regla y expresión de éstas relaciones." 141

Giner dice que "El Derecho Privado es aquel que se considera como dado en la propia personalidad sustantiva e independiente de cada ser." 142

En el Diccionario Jurídico Mexicano se consagra la siguiente definición:

"Se entiende por derecho privado al conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas entre personas que se encuentran legalmente consideradas en una situación de igualdad, en virtud de que ninguna de ellas actúa, en dichas relaciones, investida de autoridad estatal." 143

140) Cabanellas, Guillermo. Op. Cit. pág. 657.

141) Loc. Cit.

142) Loc Cit.

143) Instituto de Investigaciones Jurídicas. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Ed. UNAM. México. 1983. Tomo III p.197

Ulpiano, célebre jurisperito decía que el Derecho Privado era aquél que le concernía la utilidad de los particulares. "Privatum quod ad singulorum utilitatem". 144

Eduardo Novoa Monreal opina que "El Derecho Privado sería el que se ocupa de las relaciones de coordinación que se dan entre sujetos jurídicos que obran en plano de igualdad e independencia recíprocas." 145

Así tenemos que los principales elementos del Derecho Privado son:

1. Las relaciones jurídicas se dan en un plano de igualdad, de coordinación.
2. Le incumbe el interés de los particulares.
3. Atiende al beneficio del individuo en sí.
4. Cuando el Estado forma parte de la relación jurídica, lo hace como particular. Y no interviene como ente dotado del poder de imperio, en éste ámbito.
5. Los sujetos tienen un amplio margen de libertad, - pueden hacer todo aquello que no sea ilícito.
6. Priva la autonomía de la voluntad.

De todo lo expuesto con anterioridad se deducen las bases sobre las que se ha apoyado la División entre el Derecho Público y el Derecho Privado. Pero, como se ha estudiado-

144) García, Maynez, Eduardo. Op. Cit. p. 131

145) Novoa Monreal, Eduardo. Op. Cit. p.141.

en apartados anteriores, con los Decretos del 24 de Diciembre de 1948 y el 7 de febrero de 1985, el contrato de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas cuyas rentas no sobrepasaran la cantidad de Trescientos pesos mensuales y que además se hubiesen celebrado con antelación a la fecha en que se publicara el Decreto de 1948 y, últimamente todos aquéllos contratos de Arrendamiento cuyo objeto sea una Vivienda, además de las Reformas publicadas en el mismo Decreto (de 1985) a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Son disposiciones legales todas las mencionadas, que revelan una clara intervención del Estado en cuestiones que antes eran sólo privativas de los particulares y en donde reinaba la "autonomía de la voluntad", el interés del individuo, un amplio margen de libertad con el que actuaban los particulares; principios todos éstos que se han hecho a un lado restringiéndose la "autonomía de la voluntad", pues ahora se encuentra por encima del interés individual, el interés social, además de que el margen de libertad en el que actuaban las partes se ha limitado pues no debe contravenirse de ninguna manera a las que se han calificado de normas jurídicas de orden público, interés social e irrenunciables. Al grado de que notables juristas como Mario Bauché García-diego se han atrevido a calificar las disposiciones contenidas en el Decreto de 24 de Diciembre de 1948, en un estudio que realizó acerca del mismo, como de "inconstitucionales", argumentando lo siguiente:

"En el caso de las llamadas "Leyes Inquilinarias", que estabilizan o congelan las rentas y eliminan el derecho del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento he demostrado que estas leyes o decretos son violatorios de las garantías individuales que consagran varios artículos de nuestra Constitución.

En efecto, son violatorias estas leyes del artículo 27-

constitucional, porque imponen una modalidad a la propiedad privada al congelar las rentas y como consecuencia de ello se hace nugatorio el derecho de revocar unilateralmente el contrato de arrendamiento.

Son violatorias del artículo 14 constitucional al restringir los derechos del gobernado estableciendo el arrendamiento a perpetuidad y limitando, por ende, la libertad de contratación.

Son igualmente violatorias del artículo 16 constitucional por estar vulnerando la garantía de seguridad jurídica consagrada por dicho precepto y por las leyes secundarias, como son los códigos civiles, y por lo tanto, coartan la libertad de contratación que otorga este artículo, al limitar la capacidad jurídica de adquirir derechos.

Son violatorias del artículo 13 constitucional por ser leyes privativas que se aplican sólo a determinadas personas, como son los arrendadores que han celebrado contratos de arrendamiento por tiempo indefinido con rentas mensuales inferiores a la "congelación", y no son aplicables a todos los arrendadores en general, careciendo, por lo tanto de la característica de generalidad, inherente a toda ley." 146

Respecto al Decreto publicado el 7 de febrero de 1985, no se ha emitido por parte de los estudiosos opinión semejante a la de Bauché García-diego, sin embargo, Néstor de Buen nos comenta lo siguiente:

"Es claro que una reforma tan categórica no podía ser del agrado de todos, sobre todo porque es evidente que, más allá de su sano contenido social, contiene errores que debieron evitarse." 147

Pese a todas las opiniones que en la Doctrina Jurídica se han formulado a favor o en contra de todas estas disposiciones que pertenecen al Derecho Privado, podemos considerar que éste ha sufrido una "transformación", "publicización", "socialización" evidentes. Pues aunque siempre ha sido objeto de crítica el hecho de que el Derecho se haya dividido -

146) Bauché García-diego, Mario. LA EMPRESA. Porrúa, México. 1983. p. 57

147) De Buen, Néstor. Op. cit. p. 150

tajantemente en Público y Privado, por parte de algunos juristas que insisten en hablar de que en realidad no hay un criterio y bases firmes para fundamentar dicha división y - por ello prefieren asentar que lo que se dá es una interrelación o bien, que dicha división posee un criterio con un interés práctico solamente, como lo afirman de Buen<sup>148</sup> y -- León Duguit,<sup>149</sup> e inclusive Hans Kelsen quien estima que todo el Derecho es Público<sup>150</sup>.

En base a todo ésto podría considerarse que no es nada extraordinario que se estén presentando estas reformas que aparentemente introducen situaciones innovadoras dentro del Derecho Privado. Pero en realidad no es así, puesto que - independientemente de que se tengan opiniones que critican el hecho de que quiera hacerse una estricta división del Derecho, negando que haya un fundamento para sostenerla; nos remitimos a lo dicho en el preámbulo de éste Capítulo, en - el sentido de que, el Estado no intervenía en el ámbito del Derecho Privado estableciendo límites a la "Libertad Contractual", imponiendo normas conforme a las cuales deberán sujetarse y actuar los particulares, mismas que se encuentran por encima de su voluntad, observándose en ello una -- evidente y clara tendencia social que se ha hecho manifiesta en una Rama del Derecho que siempre había considerado que la igualdad de las partes contratantes era una regla, lo -- cual ha dejado de suceder, pues se rompió el equilibrio que

148) Cfr. De Buen Lozano, Néstor. DERECHO DEL TRABAJO. Porrúa. México. 1984. 5a. ed. p. 88 (Menciona que a pesar de que se ha intentado distinguir a ambas Ramas del Derecho, prefiere utilizar la expresión "relación". Pues para algunos autores como Kelsen y Duguit, no cabe diferenciarlos.

149) Cfr. García Maynez, Eduardo. ob. cit. pág. 131.

150) Cfr. *Ibid.*

se suponía debía existir en dichas relaciones jurídicas, con motivo de circunstancias de índole diversa y a las que nos hemos referido en Capítulos anteriores.

Todo esto ha provocado una transformación en el papel del Estado en relación con el Derecho Privado, así lo afirma Adelqui Carlomagno, quien expresa:

"Una de las consecuencias de este proceso general es, precisamente, la penetración del derecho público en el derecho privado. Esta penetración se concreta en una limitación creciente por la ley, a la actividad individual: En el derecho privado e inclusive en el derecho civil; y dentro de éste, hasta en el sector de la contratación, con el dirigismo contractual, no obstante que, como sabemos, han constituido y constituyen siempre los contratos, el ámbito clásico de la iniciativa privada, bajo el signo del dogma de la autonomía de la voluntad." 151

Siguiendo el mismo orden de ideas, Trinidad García, - aporta la siguiente opinión:

"La socialización del Derecho. Existe una corriente - sensible de opiniones que sostiene la necesidad de elaborar el derecho obediendo más o menos estrechamente a ideas socialistas o al preferente o exclusivo provecho de la colectividad, aún sobre el derecho individual. Se deja sentir la tendencia en todas las ramas del derecho, sea público o privado, el Estado no vacila en considerarse directa parte interesada en relaciones que antes habrían correspondido - exclusivamente al derecho privado, cuando lo cree necesario para el beneficio colectivo. La corriente se ha manifestado en particular en el campo del derecho privado y se ha hecho más notable porque el criterio fundamental que había inspirado antes a éste, era marcadamente individualista. Es el resultado de las teorías sobre la "socialización" del derecho privado. 152

151) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. TOMO VIII. Ed. Bibliográfica Argentina. p. 169.

152) Trinidad García. Ob. Cit. p.p. 46 y 47.

Inclusive hay quienes, consideran pertinente agregar - una tercera Rama al Derecho, que sería el Derecho Social, diverso del Derecho Privado y del Público.

Dicho Derecho Social atendería no a la idea de la --- igualdad de las personas, sino a la "nivelación" de las de sigualdades que existen entre las personas.

"Para ésto, el Derecho Social desdobra a la persona, abstracción niveladora, en diferentes tipos humanos que -- permiten marcar mejor la peculiaridad individual: Patrones y trabajadores, ricos y pobres, productores y consumidores"

153

Y nosotros podríamos agregar: Arrendatarios y Arrendadores.

## CONCLUSIONES.

I.- El gran problema de la vivienda que consiste en su escasez y elevado costo, gran demanda y reducida oferta, se debe a diversos factores entre los que podemos mencionar: A la crisis económica, la sobrepoblación del Distrito Federal, la inadecuada planeación del crecimiento de la ciudad capital que la han convertido en la ciudad más habitada del Orbe, la falta de incentivos a la población campesina y la concentración en el Distrito Federal de gran parte de los centros de trabajo.

II.- La falta de vivienda ha colocado a sus propietarios en una situación de superioridad frente a aquellas personas que requieren rentar una habitación, pues al ser mayor la demanda que la oferta, tienen la prerrogativa en que los han colocado - las circunstancias de imponer sus condiciones y términos al inquilino, el que por la necesidad de conseguir una casahabitación no le quedan sino dos caminos: Aceptarlas o dejar de celebrar el contrato; de manera tal que no tiene posibilidad de discutir las modalidades del contrato en un plano de coordinación e igualdad.

III.- La escasez y alto precio de la vivienda, así como el reducido ingreso de la población, además de los abusos de los arrendadores, han provocado que en la relación jurídica entre arrendador y arrendatario ya no se dé la igualdad que debe existir entre ambos contratantes. De manera que se considera al inquilino como la parte débil de dicha relación y teniendo en cuenta que los arrendatarios integran una gran parte de los habitantes del Distrito Federal, es que se ha generado una preocupación de carácter social por parte del Estado, para tratar de aliviar un complejo conflicto de enormes proporciones.

IV.- La preocupación social del Estado por la situación que se presenta respecto de la falta de habitación y la gran necesidad que de ella tiene la población, desembocó en una serie de reformas a las que se les dió el carácter de Orden Público e Interés Social, además de establecer su Irrenunciabilidad por - - cualquiera de los contratantes. Dichas reformas tienen un contenido social y tutelar de los derechos del inquilino.

V.- En dichas reformas se trasluce el interés del Estado por brindarle una estabilidad en su derecho a la permanencia en el inmueble que arrienda el inquilino, así como asegurarle una vivienda digna, además de poner un límite al aumento arbitrario y desmedido de las rentas, a fin de que los arrendatarios dejen de ser perjudicados por el arbitrio del arrendador al aumentar las rentas a su antojo.

VI.- En cuanto a las reformas procesales, estas también tienen un carácter tutelar de los derechos del inquilino; sin embargo, la agilidad y expeditéz que se quiso alcanzar con ellas, perjudica al arrendatario cuando le interesa seguir habitando el mayor tiempo posible la vivienda. No obstante ello, consideramos un gran acierto del legislador el proponerse que la -- Justicia sea realmente Pronta y Expedita.

VII.- Todas estas reformas han sido trascendentales para el - Derecho Privado, por su contenido Social y Tutelar, entre cuyos objetivos se encuentra el de nivelar las desigualdades entre los contratantes, provocadas por las etapas de crisis. De manera que aunque no ignoramos el hecho de que al Derecho Privado le preocupa el individuo en sí mismo y también en cuanto forma parte de la colectividad, sí se vislumbra una corriente socializadora dentro de él, de protección de los derechos del más débil.

VIII.- A pesar de las buenas intenciones del Legislador, con estas reformas no se consiguió resolver el problema de la vivienda arrendada, pues sigue siendo escasa y cara. En cuanto a -- los preceptos que las integran tenemos que:

a) El derecho a la estabilidad en la vivienda solamente se dá por dos años más, después de terminado el contrato que generalmente en la práctica se celebra tan sólo por un año.

b) Al haber impuesto un límite al aumento de las rentas, se benefició a los inquilinos, pues de esta manera se impiden arbitrariedades y abusos de los arrendadores.

c) El término de un año forzoso como duración del contrato perjudica a los arrendatarios que requieren rentar por menor -- tiempo una vivienda, de manera que dicho plazo debió dárselos -- como una opción, no como imposición.

d) El establecer que la renta deberá ser pagada en moneda -- nacional solamente, es un gran acierto del Legislador, pues con ello se evita que exista la posibilidad de que los arrendadores -- pacten que se cubriera en dólares con la finalidad de evitar la depreciación y obtener mayores ganancias a costa del inquilino.

e) El derecho del tanto es letra muerta para el caso de que el inquilino no se encuentre en igualdad de condiciones que el presunto comprador o arrendatario.

IX.- Consideramos que la solución a un problema tan complejo con hondas raíces sociales, políticas y económicas, que requieren ser atacadas y combatidas en su esencia, solamente podrá -- darse a un plazo mediano. Entre dichas soluciones nosotros encontramos las siguientes:

a) El establecer un plan económico adecuado para ir superando

do la crisis económica que afecta a todos los habitantes y renglones de la actividad nacional.

b) La desconcentración paulatina de la población del Distrito Federal, a través de medidas tendientes a lograr que los centros de trabajo se establezcan fuera de la ciudad capital, distribuyéndose idóneamente en diversas áreas de la República Mexicana.

c) Otorgar préstamos con facilidades y de interés social a las personas que no tienen vivienda propia y deseen adquirirla, y fomentar la construcción de casas-habitación de interés social para arrendamiento.

d) Otorgar alicientes a la población campesina por medio de una acertada política agraria, para que se abstengan de emigrar al Distrito Federal, abandonando las tierras productivas y engrosando el número de pobladores de la capital del País.

Como podemos ver, estas posibles soluciones requieren de un largo plazo, como lo hemos afirmado en líneas anteriores. -- pues un problema de tal magnitud no puede resolverse inmediatamente.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo.  
CONTRATOS CIVILES. Ed. Porrúa. México. 1982.
- 2.- Bauché Garcíadiago Mario.  
LA EMPRESA (NUEVO DERECHO INDUSTRIAL CONTRATOS COMERCIALES Y SOCIEDADES MERCANTILES) 2a. edic. Ed. Porrúa. México. 1983.
- 3.- Bernal, Beatriz.  
HISTORIA DEL DERECHO ROMANO Y DE LOS DERECHOS NEORROMANISTAS.  
Ed. Porrúa. México. 1986.
- 4.- Bravo González Agustín y Bravo Valdez Beatriz.  
SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO. Ed. Páx-México. 1980
- 5.- Castán Tobeñas José.  
EL NUEVO CODIGO CIVIL MEXICANO: UN ENSAYO DE CODIGO PRIVADO SOCIAL. Ed. Revista General de Derecho Privado y Jurisprudencia. México. 1930.
- 6.- De Buen Lozano, Néstor.  
LA DECAENCIA DEL CONTRATO. Ed. Porrúa. México. 1986.
- 7.- De Buen Lozano, Néstor  
DERECHO DEL TRABAJO. 5a. edic. Ed. Porrúa. México. 1984.
- 8.- Díez Picasso, Luis y Gullón Ballesteros, Antonio.  
SISTEMA DE DERECHO CIVIL (VOLUMEN II) Ed. Tecnos. Madrid. 1980.
- 9.- Floris Margadant, Guillermo.  
EL DERECHO PRIVADO ROMANO. Ed. Esfinge. México. 1960.
- 10.- Fubini, R.  
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS. (PARTE GENERAL)  
Ed. Revista de Derecho Privado. 2a. edic. Madrid.
- 11.- García Maynez, Eduardo.  
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. Ed. Porrúa. México 1980.
- 12.- García, Trinidad.  
APUNTES DE INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. 26 edic.  
Ed. Porrúa. México. 1980./
- 13.- Gutiérrez y González, Ernesto.  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Ed. Cajica. Puebla, México 1982.
- 14.- Kelsen, Hans.  
TEORIA GENERAL DEL ESTADO. México. Ed. Editora Nacional. 1975.

- 15.- Lozano Noriega, Francisco.  
CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL (CONTRATOS).  
Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.  
México, 1982.
- 16.- Mazeaud Henry y León y Mazeaud, Jean.  
LECCIONES DE DERECHO CIVIL (LOS PRINCIPALES CONTRATOS)  
Vol. IV., Ed. Ediciones Jurídicas Europa América.  
Buenos Aires, Argentina.
- 17.- Novoa Monreal, Eduardo.  
INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. Ed. Porrúa. México  
1980.
- 18.- Petit, Eugéne.  
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. Epoca. México.  
1977.
- 19.- Planiol, Marcel y Ripert Boulanger, Georges.  
TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL GRANCES (LOS CONTRATOS  
CIVILES). Ed. La Ley. Buenos Aires, Argentina.
- 20.- Rojina Villegas, Rafael.  
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. (Tomo I). Ed. Porrúa. México  
1983.

## L E G I S L A C I O N .

Diario Oficial de 30 de Diciembre de 1948.  
DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS  
CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. Ed. Teocalli.  
México. 1988.

Leyes y Códigos de México.  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Ed. Porrúa. México. 1986.

Idem. 1988.

Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro.  
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA  
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. Ed. Miguel Angel Porrúa.  
1988.

Nuevo Diccionario Enciclopédico Sopena. (1958).

Diario de Debates. México, D.F., Año III, No. 41.

Idem., No. 42.

Semanario Judicial de la Federación. Apéndice 1917-1975,  
CUARTA PARTE, CIVIL.

Informe 87. Segunda Parte. Tercera Sala.

Revista del Consumidor, No. 105-106, 1985.

Cabanellas, Guillermo.  
DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, Heliasta, S.R.L., 11a. ed.,  
Buenos Aires.

Instituto de Investigaciones Jurídicas.  
DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, UNAM, México, 1983.

Enciclopedia Jurídica OMEBA, (1964).