

301809

87  
201.

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



TESIS CON  
FALDA DE ORIGEN

"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
EN MEXICO"

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**L I C E N C I A D O E N D E R E C H O**

**P R E S E N T A :**

**R I C A R D O J O S E V A R G A S G O N Z A L E Z**

PRIMERA REVISION  
LIC. JAVIER GONZALEZ DEL VALLE

SEGUNDA REVISION  
LIC. LUIS ZAMORA C.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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.

**T E M A R I O**

**I N D I C E**

**PAGINA**

I.-	INTRODUCCION.	1
II.-	ANTECEDENTES.	5
	a) Decretos derogatorios de 1942 a 1948.	6
	b) Su realidad política y su evasión jurídica.	32
III.-	CONSECUENCIAS DEL ACTUAL SILENCIO A LA LEY.	34
	a) Inactividad Legislativa.	34
	b) Actividad Política.	34
IV.-	IMPERANTE NECESIDAD DE LA DEROGACION DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.	39
V.-	BENEFICIO DEROGATORIO Y SUS REPERCUSIONES LEGISLATIVAS.	58
VI.-	REFORMA INMINENTE A NUESTRO CODIGO CIVIL, EN SU SEGUNDA PARTE.	68
	a) Exposición de motivos: "Obscuridad Legislativa".	68
	b) Reforma al Capítulo IV, en su artículo 2448-C.	70
	c) Reforma al Capítulo IX, en su artículo 2483.	77
	d) Reforma al Capítulo IX, en su artículo 2485. Dramatismo y consecuencia jurídica de la palabra "VENCI--DO".	81

VII.-	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA-HABITACION EN MEXICO.	91
	a) Observancia de los artículos 2448, 2448-C y 2485 del Código Civil.	91
	b) Voluntad adhesiva.	95
	c) Intervención de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.	97
	d) Su imposibilidad coercitiva y su derivación a la nulidad administrativa.	101
	e) El convenio transaccional de desocupación y entrega. Concordancias Legislativas.	107
	f) Sus diferencias.	111
VIII.-	JUICIO DE CONTROVERSIAS INQUILINARIAS EN EL DISTRITO FEDERAL.	114
	a) Proceso Judicial.	114
	b) Abuso de la dilación probatoria. Temeridad y mala fe.	157
	c) Aplicación efectiva de vías - de apremio, a petición de parte en proceso y de oficio en sentencia.	177
IX.-	LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.	184
	a) Necesidad de su creación.	184
	b) Organismo.	189
	c) Coadyuvantes.	189
	d) Domicilio.	189

e)	Integración.	189
f)	Atribuciones.	190
g)	Funciones y procedimiento.	190
X.-	CONCLUSIONES.	196
	BIBLIOGRAFIA.	202
	LEGISLACION.	205
	HEMEROGRAFIA.	206

**I.- INTRODUCCION.**

## I.- I N T R O D U C C I O N .

He de agradecer a este H. Presidium su comprensión a la escasez de antecedentes históricos en el presente trabajo, pues si bien es cierto que los mismos derivan en la creación del problema inquilinario de casa-habitación en México, también lo es, que en la actualidad, conocedores o ignorantes de tal historia, vivimos una consecuencia real que es necesario solucionarla a la inmediata brevedad, puesto que hasta la presente fecha sólo ha merecido una precaria atención legislativa y abundante ostentación política.

Actualmente el arrendatario de casa-habitación ya no quiere oír y menos creer en artificios que lo condenan a permanecer en la inseguridad de su familia; no le interesa la derivación de la problemática que nos ocupa, sino que desea vivir la seguridad de una justa legislación que le permita proyectar su economía, ya de por sí, bastante precaria y deteriorada de nuestros días.

Tampoco desca paliativos que deriven en una letárgica resolución a dicho problema, ésto es, en lo que respecta a los inquilinos actuales, ya que los que se encuentran protegidos por un Decreto congelatorio de rentas que sí, ya debe ser parte de nuestra Historia, es decir, que actualmente debe de ser un simple y pésimo recuerdo.

En este orden de ideas, es mi deseo, se imponga -- una justa aplicación de nuestra legislación civil, desligada de improperios pasados, y se observe una realidad que evite la condenación a la extinción del comercio de arrendamiento de casas-habitación, ya que independientemente de cualquier perjuicio seguido a la población, resulta innegable el acrecentamiento de la carga económica y política a nuestro Gobierno, ya que como se verá en el transcurso del presente, -- la credibilidad de inversión para dicho comercio ha sido condenada a una nulidad absoluta, puesto que a mi criterio es -- completamente injusto el tratar de solventar el problema habitacional a costa y perjuicio de los propietarios de dichos inmuebles.

Y es que, en efecto, desde el nacimiento de la -- idea proteccionista a las supuestas clases necesitadas, se -- pensó únicamente en proteger el ridículo valor adquisitivo -- del asalariado, pero drásticamente, tal idea cercenó política y jurídicamente los intereses de inversionistas de buena fe, que habían creído ciegamente en la protección constitucional de sus derechos, es decir, que despojándose de la -- idea de envío de sus capitales a otras Naciones, es que decí de coadyuvar al engrandecimiento de la economía y prosperidad nacional de aquellos días, obteniendo como resultado, a cambio de dicha confianza el desconocimiento del completamen



te ilícito concepto que a lo largo de nuestra abrupta historia había permanecido, al menos latentemente, en el sentido de obtener una justa retribución por cualquier trabajo, comercio o inversión desempeñada; que con sus fatales abusos - en la mayoría de los casos, es cierto, pero los mismos fueron superados al imponerse la equidad y la justicia de nuestro Derecho, más sin embargo, desde los remotos años de 1942 y siguientes a dichos abusos e irregularidades se les otorga ya no sólo una existencia subjetiva, sino drásticamente jurídica, y lo que es peor aún, vigente y positiva.

Tal es el caso, de la creación, promulgación y vigencia de los Decretos que serán objeto de estudio en la presente tesis, y sólo dejo como simple antecedente en este prólogo, la incógnita que resulta al aplicar dicha legislación en el sentido de que hasta dónde, la protección inquilinaria vulnera los derechos inalienables de los propietarios de inmuebles de productos.

Negar el menoscabo del derecho arrendador equivaldría a manipular, una vez más, la venda themística de la justicia.

Así las cosas, en este transcurso, me permito finalizar el antecedente conforme al cual creo poder armonizar los

intereses tanto de la clase más necesitada como de la que de  
tenta sus satisfactores.

Así pues, y con su venia, me permito proseguir en -  
el presente trabajo, rogando a Ustedes la comprensión de mis  
ideales que sólo son regidos por un afán de hacer un México  
más armónico con sus pretensiones, y obtenidas que sean sir-  
van como ejemplo para el logro de una cohabitación digna de  
nuestra Nación Mexicana.

**II.- ANTECEDENTES .**

- a) Decretos derogatorios de 1942 a 1948.
- b) Su realidad política y - su evasión jurídica.

## II.- ANTECEDENTES .

En aquellos ya lejanos años de 1941 a 1947, nuestra Nación, como tantas otras fueron testigos presenciales e incluso participantes en el cataclismo de la Segunda Guerra -- Mundial.

En dicha conflagración, aunque en una mínima parte física, pero en su totalidad moral, nuestra República Mexicana se sumó al grupo de Naciones que pugnaban por reestablecer el orden que se desquiciara por el origen y dramática -- ejecución de los ideales Nacional-Socialistas cuyo magnánimo representante lo fue el triste, pero temerosamente recordado Adolfo Hitler.

Así las cosas, y pese a los vacilantes pasos es que decide agruparse en las líneas defensoras de la Paz y la Justicia Mundiales, aún a costa de su precario erario de aquellos días.

Pero si bien es cierto, que fuera una loable participación, también lo es que fue desprovista de algún criterio que vigilara los intereses de sus ciudadanos; hecho que a la postre, repercutiría en decisiones legislativas de suma urgencia y que trataban a toda costa de nivelar la economía.

Legislaciones que se dieron en variados aspectos, - tomando como fundamento una super atribución concedida por - nuestro H. Congreso de la Unión en fecha 10. de junio del -- año de 1942, por medio del cual se le atribuyeron facultades sumamente extraordinarias al representante del Ejecutivo Federal en esa época, Ciudadano Manuel Avila Camacho, el cual, con una visión limitada al desahogo futuro inmediato de su - necesidad, dió en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, a los 24 días del mes de septiembre del año de 1943, siendo el Jefe del Departamento del Distrito Federal Don Javier Rojo Gómez y el C. Secretario de Gobernación el señor Lic. Miguel Alemán; el primer decreto relativo a la prórroga de toda clase de contratos de arrendamiento de casa-habitación vigentes en esa época, **POR TODO EL TIEMPO QUE DURARA EL ESTADO DE GUERRA EN NUESTRO PAIS**, y de los cuales inicio el estudio correspondiente.

**a) DECRETOS DEROGATORIOS DE 1942 A 1948.**

En efecto, el día 11 del mes de noviembre del año - de 1943 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el siguiente Decreto:

"MANUEL AVILA CAMACHO, Presidente  
Constitucional de los Estados Uni-  
dos Mexicanos, a sus habitantes, -

sabed:

Que en uso de las facultades extraordinarias que me fueron concedidas por el H. Congreso de la Unión por Decreto del 10. de junio del año próximo pasado; y

C O N S I D E R A N D O :

Con fecha 10 de julio se expidió el Decreto por el cual se previno que durante el tiempo que esté en vigor la suspensión de garantías individuales, decretada por el H. Congreso de la Unión con fecha 10. de junio del propio año, no podrán ser aumentados en ningún caso, ni por ningún motivo los precios de los arrendamientos en el Distrito Federal, CON EL FIN DE ALIVIAR LA SITUACION DIFICIL POR LA QUE ATRAVIESAN LAS CLASES TRABAJADORAS CON MOTIVO DE LA CRISIS ACTUAL, y

Que para lograr de manera eficaz los fines que se persiguieron con el Decreto mencionado en el considerando anterior, ES NECESARIO ASE

GURAR A LOS INQUILINOS LA DURACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN CURSO POR TODO EL TIEMPO QUE -- SUBSISTA EL ESTADO DE GUERRA EN -- QUE SE ENCUENTRA LA REPUBLICA, ha tenido a bien expedir el siguiente:

D E C R E T O :

ARTICULO 1o.- Se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, POR TODO EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN -- QUE SE ENCUENTRA LA REPUBLICA, los contratos de arrendamiento de casas-habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

ARTICULO 2o.- El precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya duración se prorroga en el artículo anterior, no podrá ser elevado ni directa, ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de --

pleno derecho y no producirá acción en juicio.

ARTICULO 3o.- El arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizare o molestare en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que incurriere conforme a la Legislación ordinaria, será sancionado en los términos del artículo 5o.

ARTICULO 4o.- Se suspende la vigencia de los artículos 2483, fracción I, Primera Parte, 2484, 2478 y 2479 del Código Civil.

La causa de terminación señalada en la fracción II del artículo 2483 del Código Civil estará subordinada a la condición de que el arrendatario ratifique personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Distrito Federal.

La rescisión por falta de pago pun



tual no tendrá lugar si el inquilino no comprueba haber hecho el pago de la renta dentro de los 10 días siguientes al señalado para ese efecto en el contrato.

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

ARTICULO 5o.- Las infracciones por parte de los arrendadores a las disposiciones del presente decreto, se sancionarán con multa de \$ 100.00 a \$ 1,000.00 pesos.

ARTICULO 6o.- Las disposiciones del presente decreto sólo serán --

aplicables a las casas, locales, -  
viviendas o departamentnos destina-  
dos para habitación de los inquili  
nos y de sus familiares.

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

ARTICULO 1o.- El presente decreto  
entrará en vigor el día siguiente  
de su publicación en el Diario Ofi-  
cial de la Federación.

ARTICULO 2o.- Los juicios de deso-  
cupación por terminación del con-  
trato de arrendamiento que estén -  
pendientes al entrar en vigor el -  
presente, se sobreseerán.

ARTICULO 3o.- Los términos que es-  
tuvieren corriendo de conformidad  
con el artículo 2478 del Código Ci-  
vil, para dar por terminado un - -  
Arrendamiento por tiempo indefini-  
do, se suspenderán y no surtirán -  
efectos los avisos dados por arren-  
dadores a los inquilinos, notifi-  
cándoles su voluntad de dar por --  
terminado el arrendamiento.

Dado en la Residencia del Poder --

Ejecutivo Federal en la Ciudad de  
México, Distrito Federal, a los 24  
días del mes de septiembre de ---  
1943." (1).

Antes de proseguir con la relación sucinta y textual de los Decretos que siguieron al recién transcrito, he de dejar patente lo siguiente:

a) Si bien es cierto que el representante del Ejecutivo en aquella época, optó por la publicación de un gravoso decreto en el amplio sentido de la palabra, que contenía drásticas medidas para subvenir al alivio de la que se dijo difícil situación por la que atravesaba la clase trabajadora, excusándose en la, en ese entonces, crisis sufrida por nuestro país; disponiendo tajantemente que el monto de las pensiones rentísticas no podría ser aumentado EN NINGUN CASO NI POR NINGUN MOTIVO, y asimismo se aseguraba la duración de los contratos de arrendamiento por todo el tiempo que subsistiera el Estado de Guerra en nuestra República, sancionando con una nulidad de pleno derecho, cualquier estipulación o pacto en contrario.

---

(1) Diario Oficial de la Federación de fecha 11 de noviembre de 1943. Tomo CXLI. Número 10.

Pero la situación jurídica del arrendador, no quedó tan sólo ahí, sino que se le impone una nueva carga consistente en simple y sencillamente evitarse de molestar, en - - cualquier forma, o dejare de hacer las reparaciones que fueren necesarias al inmueble en cuestión.

Antes de seguir adelante en el presente tema, me -- permito hacer una pausa para destacar la injusticia del contenido de los preceptos que constituyeron el decreto que nos ocupa, así pues, se presenta la pregunta obligada en la que quiero conceder la razón a los legisladores de esa época, -- que debido a una situación de guerra manipularon nuestra - - Constitución y Código Sustantivo a su mejor leal y saber entender, que si bien es cierto, que en aquella época detuvo - en parte un problema del propio Gobierno, también lo es, que en la modernidad de nuestra Nación, tales decisiones resultan no sólo inoperantes, sino totalmente absurdas, como veremos más adelante.

Pero aún, concediendo el beneficio de la duda, resulta incomprensible que desechado un derecho legítimamente adquirido como lo es el inalienable que ejerce el mexicano - sobre su propiedad inmobiliaria.

Se le condena además a la pérdida del ejercicio de

ese derecho, como es el caso de los avisos de terminación de contrato cuyo término estuviera contando al momento de la entrada en vigor del citado decreto, y concediéndoles el beneficio patriótico de la duda, me atrevo a expresar la pregunta que en múltiples ocasiones me he repetido desde el inicio de mi carrera, en el sentido de que ¿ Por qué en este ámbito del derecho, permanece la vigencia de un concepto que gracias a Dios dejó de existir hace más de 50 años ?, es decir, que los decretos, en los que abundaré en este transcurso y que fueron derivados de un otorgamiento extraordinario de facultades al Ejecutivo de la Nación, simple y sencillamente a la presente fecha han dejado de ser inoperantes por la pura y válida razón de que ya no hay guerra, y al concluir ésta, debió de haber concluído el Estado de suspensión de garantías con sus debidas consecuencias.

b) Adición al decreto anterior publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de enero de 1945, - en el que manifiesta que:

" C O N S I D E R A N D O :

Que por decreto del 10 de julio --  
del mismo año de 1942 se previno --  
que no podrían aumentarse en nin--

gún caso y por ningún motivo las -  
rentas de las casas, departamen- -  
tos, viviendas y cuartos alquila--  
dos o rentados en el Distrito Feder  
ral, que por diverso decreto del -  
24 de septiembre de 1943, se pro--  
rrogaron, en beneficio de los in--  
quilinos, por todo el tiempo que -  
durara el estado de guerra en que  
se encuentra la República, los contr  
atos de arrendamiento de casas--  
habitación que se encuentren en vi  
gor, ya sea que se trate de los ce  
lebrados a plazo fijo o por tiempo  
indeterminado,

C O N S I D E R A N D O :

Que entre las causas de encareci--  
miento de los precios de artículos  
de primera necesidad figura la del  
alza de las rentas, de los locales  
en que se venden dichos artículos;  
por lo que para combatir ese fac--  
tor de encarecimiento de la vida y  
lograr que se hagan efectivos los  
precios topes que a dichos artícu-

los de primera necesidad ha fijado el Gobierno, se hace indispensable proteger a los comerciantes en dichos artículos contra el aumento - en sus gastos generales que signifique el alza de las rentas de los locales que ocupan.

"Por lo expuesto y fundado", se tuvo a bien expedir el siguiente:

D E C R E T O :

ARTICULO 1o.- Se adiciona el decreto del 24 de septiembre de 1943 en los siguientes términos:

Por todo el tiempo que dure EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA LA REPUBLICA se prorroga, EN EL -- DISTRITO FEDERAL, en beneficio de los inquilinos los contratos de -- arrendamiento de toda clase de locales (departamentos, accesorias, viviendas, etc.) en que, de hecho, y sean cuales fueren las estipulaciones que respecto al uso de dichos locales obtengan los respectivos contratos de arrendamiento, se

encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: miscelánea, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan.

ARTICULO 2o.- Quedan subsistentes todas y cada una de las disposiciones de los decretos de 10 de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943 las cuales, por lo tanto, serán aplicables a los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente decreto y a las infracciones a los preceptos del mismo." --

(2)

De lo anterior resulta que si se había desprotegido a un reducido número de arrendadores de casa-habitación, ahora, con la disposición recién transcrita se abarca a la totalidad del comercio inmobiliario, condenándolo a estar y pasar por las mismas penurias de los primeros, es decir, a la limitación de un ingreso totalmente conforme a derecho obtenido.

---

(2) Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de enero de 1945.



Más sin embargo, cabría aquí la posibilidad de otra pregunta obligada, y que muy interesante sería conocer su -- respuesta, en el sentido que se esgrime, ésto es, que se -- atribuye inconscientemente un aumento en el costo del producto final, al aumento del importe de las rentas, lo cual a to das luces no sólo resulta incongruente sino ya, hasta cierto punto ridículo pues se pasan por alto costos indirectos ta-- les como: transporte, salarios, IMPUESTOS, que eso sí, nunca han dejado de existir, estése el país en el estado que se encuentre.

Así las cosas típico al decreto en consulta como inoperante ya desde aquella época y falaz, ya que como relacionaré en puntos posteriores, la mayoría, sino es que la to talidad de los inquilinos que dicen habitar los inmuebles protegidos por los hasta ahora decretos, recién relacionados, - YA NO HABITAN LOS CITADOS INMUEBLES, SINO QUE SE APROVECHAN DE LA ABSURDA EXISTENCIA DE LOS DECRETOS QUE SOBREPOTEGIAN A LOS INQUILINOS ORIGINALES, Y QUE AHORA, POR BASTAS ARTIMANAS, POR TODOS AMPLIAMENTE CONOCIDAS, APARENTAN SEGUIR, O -- SUS CAUSAHABIENTES, OCUPANDO LOS INMUEBLES Y GOZANDO DE UN - IMPORTE RENTISTICO QUE EN LA PRESENTE EPOCA RESULTA, LO QUE ME ATREVERIA A MANIFESTAR COMO UN BARBARISMO LEGISLATIVO, en mérito a que si bien es cierto que en la antigüedad se quizo proteger, aunque indebidamente, a una clase que se dijo tra-

bajadora y de pocos recursos, pero que en la actualidad no habitan las fincas arrendadas, pero sí las han hecho objeto de millonarios traspasos o convertido en oficinas y bodegas de sus negocios, que dicho sea de paso, el simple impuesto de las ganancias obtenidas pagarfa cientos de años, en concepto de renta, por la ocupación descrita.

Lo anterior lo manifiesto por el conocimiento directo de los hechos y que cualquier miembro de este muy honorable presidium, por haber ejercido su profesión, ha podido constatar en el ámbito del mismo, que diversas personas acuden presuntuosamente a las Instituciones Financieras a fin de adquirir un pobre y ridículo certificado de depósito, raras veces excedente a la cantidad de CIEN PESOS, y al recibir éste por parte del dependiente bancario, no pueden contener la risa que tal cantidad y hecho les produce, pues al dejar la Institución Crediticia abordan lujosos autos, dejándole al cuidador una propina equivalente cuando menos a CINCUENTA VECES el importe de la renta que según ellos acaban de cubrir puntualmente, y cuando además el simple foco que ilumina la realización de sus negocios en el inmueble protegido por los decretos antes relacionados, tiene un costo inmensamente superior al ridículo valor que por renta acaban de cubrir.

Otro punto de suma importancia, sin lugar a dudas - lo es, el de la carga tributaria, ya que el pago de impuesto por un simple papel higiénico redundaría en el pago de tres mensualidades de renta congelada, y ni que decir del sarcasmo que se hace consistir en el pago de impuestos del arrendador por la percepción de dichas rentas o bien de su impuesto predial.

Se ha olvidado también la plusvalía inmobiliaria, - ya que, a las fincas protegidas por tales decretos simple y sencillamente se les atribuye un valor comercial igual a cero.

DECRETO QUE LEVANTA LA SUSPENSION DE GARANTIAS DECRETADA EL 10. DE JUNIO DE 1942 Y RESTABLECE EL ORDEN CONSTITUCIONAL. Publicado en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1945, y del cual únicamente abordaré los artículos -- conducentes.

Así pues, el Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decretó:

"ARTICULO 10.- A partir del día -  
10. de octubre SE LEVANTA LA SUS--  
PENSION DE GARANTIAS DECRETADA EL

10. DE JUNIO DE 1942 Y SE ESTABLECE, POR LO TANTO, EL ORDEN CONSTITUCIONAL EN TODA SU PLENITUD.

ARTICULO 2o.- Quedan sin efecto:

La Ley de Prevenciones Generales - de 11 de junio de 1942; la Ley Reglamentaria de su artículo 1o., -- del 9 de septiembre de 1942, las - demás dictadas reformando las ante riores y, en general, las disposiciones expedidas por el Ejecutivo en ejercicio de la facultad contenida en el artículo 3o. del decreto del Congreso de la Unión, del - 1o. de junio de 1942.

ARTICULO 5o.- Se ratifica y decla ran vigentes las disposiciones dic tadas por el Ejecutivo, durante el período de suspensión de garantías en uso de las facultades que le -- fueron concedidas en los artículos 4o. y 5o. del decreto de 1o. de ju nio de 1942, para legislar en to-- dos los ramos de la Administración Pública, SALVO LAS DISPOSICIONES -

EXPEDIDAS CON VIGENCIA LIMITADA A LA EMERGENCIA, O AQUELLAS DE CUYO TEXTO APAREZCA DECLARADO QUE SE -- BASARON EN LA SUSPENSION DE ALGUNA O ALGUNAS GARANTIAS INDIVIDUALES.

ARTICULO 7o.- (Que fue reformado y adicionado por decreto del 28 de diciembre de 1945, publicado en el Diario Oficial del 31 de enero de 1946, para quedar como sigue:)

Las Leyes y disposiciones relativas a arrendamientos, de fechas 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945 que - previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, QUEDARAN VIGENTES HASTA EN TANTO SEAN DEROGADAS POR UNA LEY POSTERIOR.

Expedido el decreto anterior en la Residencia del Poder Ejecutivo Fe-

deral el 28 de septiembre de 1945."

(3)

De la lectura del articulado transcrito es de destacarse que con fecha 10. de octubre de 1945 quedó levantada, es decir, sin efecto, la suspensión de garantías que se decretara el 10. de junio de 1942, y como se dijo, se restablecía el orden constitucional en toda su plenitud; quedando -- sin efecto diversas leyes de prevenciones generales. En los casos de ratificación de otras tantas leyes se hizo la expresa aclaración de la siguiente salvedad: Todas aquellas cuyo texto aparezca que fue declarado o decretado basándose en la suspensión de garantías individuales.

Nótese que hasta aquí, el decreto en estudio ha sido tajante en cuanto a levantamiento de suspensión de garantías se refiere, o lo que es lo mismo, cualquier disposición que hubiera tenido como antecedente de su creación la dicha suspensión, quedaría totalmente sin efecto; más en una notoria e inexplicable contradicción, el mismo decreto, manifiesta, en su artículo 7o., que las disposiciones que menciona -- relativas al arrendamiento quedaban vigentes hasta entre tanto fueran derogadas por una ley posterior.

Hechos los anteriores, que habiendo cesado el esta-

---

(3) Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de diciembre de 1945.

do de emergencia en nuestro país, aún dejaba en muy precaria situación y, además indefensión, a los arrendadores de aquella época, y que como veremos en páginas posteriores aún sigue afectándose sin un antecedente jurídico, que al menos en parte soslaye la aplicación actual de los preceptos que he dejado relacionados en páginas anteriores.

Pero no obstante lo manifestado resulta incomprensible, que ya sin motivo, se haya seguido afectando el derecho de propiedad de los arrendadores, sino que haya encubierto las actividades de cantinas, cabaretes y demás centros de vicio que aunque de todos es conocida la productividad de dichos negocios, imponderable resulta que se les haya permitido seguir obteniendo abundantes ganancias a costa de unas -- personas que lo único que se reprochaban era haber invertido sus recursos económicos en nuestro país, propiedades que se veían coartadas por las diversas imposiciones legislativas -- que he dejado evidenciadas.

Así las cosas, mientras los arrendatarios de los citados centros de vicio percibían incalculables ganancias a -- costa de los arrendadores cuyo comercio ya no solo desde el aspecto económico sino también, el aspecto moral, no tenían ningún punto de comparación con los anteriores descritos, -- más sin embargo, dicha situación, en mi concepto antijurídi-

ca, permaneció vigente ante la graciosa observación de la autoridad emitente y que sólo obtuvo su atención transcurridos casi tres años al emitir el 24 de diciembre del año de 1948, las disposiciones legales que debieron de haberse decretado juntamente con el levantamiento de la suspensión de garan- - tías de fecha 25 de septiembre de 1945, publicado en el Dia- rio Oficial del 28 de diciembre de ese mismo año.

En tales circunstancias se procede a la emisión y - publicación del decreto que prorroga por ministerio de ley, sin alteración de cláusulas, los contratos de arrendamiento de casa o local que se citan, y del cual traslado a esta te- sis los siguientes preceptos conducentes:

"ARTICULO 1o.- Se prorroga por Ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo la que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguída se mencionan:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia -- que viven con él.



b) Los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres; y

c) Los destinados a comercios e industrias.

ARTICULO 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 fecha del presente decreto sean mayores de \$ 300.00 pesos;

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

III.- A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabaretes, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, salones de espectáculos públicos, tales como teatros, cinemató-

grafos y circos." (4)

Asimismo y como una benevolencia legislativa se estableció en el artículo 3o. del decreto que relaciono un aumento de rentas que por sí mismo habla de su ridícula vigencia actual.

En dicho artículo se manifiesta que se permitirá a los arrendadores los siguientes aumentos:

"a).- Cuando la renta percibida - sea de más de \$ 100.00 y hasta - - \$ 200.00 se le permitirá un incremento equivalente al 10%;

b).- Cuando la renta pactada sea de más de \$ 200.00 pero sin exceder de los \$ 300.00 se le permitirá un incremento hasta de un 15% - sobre dichos conceptos." (5)

Pero lo drástico de la situación radica en el segundo párrafo del precepto que relaciono, pues en el mismo se afirma terminantemente que:

- 
- (4) Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1948. Tomo CLXXI. Número 50.  
 (5) Obra citada.

"Las rentas que no excedan de CIEN PESOS NO PODRAN SER AUMENTADAS."

(6).

Asimismo establece que:

"Los aumentos relacionados no rigen para locales destinados a comercio o industria cuyas rentas quedaban irremediabilmente congeladas." (7)

Pero no conforme con lo anterior en su articulado - 4o., 5o. y 6o. el legislador procede a una derrama jurídica, cuyo contenido redunda, todavía más, en el ya desecho patrimonio de propietario arrendador.

Y lo manifiesto porque en dichos preceptos se relaciona el derecho de los arrendadores a pedir la rescisión -- contractual y por ende la desocupación de los inmuebles previstos y por los casos que se relacionan en el artículo 7o. de esa Ley.

Concesión de acción que podría hacerse aparecer como una esperanza de recuperamiento económico, más sin embargo en el artículo 5o. se vuelve a coartar esta ilusión al ma

(6) Obra citada.

(7) Obra citada.

nifestar y atribuirle al arrendatario inmensas atribuciones cuyo ejercicio deja a su completo albedrío, y no simplemente me refiero a una simple compensación económica que en aquella época, en el caso de casas-habitación se hizo consistir en un equivalente de tres meses de renta; y si en cambio somete al arbitrio del Tribunal competente, tratándose de locales destinados a locales o industria, quien deberá de resolver la carga económica a pagar al arrendatario por parte del arrendador, los "guantes" que supuestamente hubiere pagado - el arrendatario, el crédito mercantil de que supuestamente gozara, la dificultad de encontrar un nuevo local, así como las indemnizaciones que dicho individuo tuviere que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dictara una autoridad más, es decir, la del trabajo.

No conforme con tales disposiciones el legislador abunda en las condiciones que necesariamente tendrá que satisfacer el propietario arrendador haciéndolas consistir en un aviso de notificación al inquilino con una antelación del ejercicio de su derecho, de tres meses para el caso de casa-habitación, y de SEIS MESES, en el supuesto de tratarse de establecimiento mercantil o industrial. Derecho que sólo sería ejercitado mediante la garantía que bastara a cubrir suficientemente el pago de la compensación relacionada en términos del artículo 5o. del decreto en estudio.

En los preceptos enumerados salta a la vista, por la deducción jurídica más simple, que por un lado se circunscribieron los derechos de los propietarios arrendadores, a un ámbito de validez absolutamente ridículo, más sin embargo se libera, casi totalmente, y se engrandece, cualquier derecho de que hasta ese momento hubiera sido objeto en la clase inquilinaria, tomando como caso específico la compensación a que hice alusión en páginas anteriores, es decir, que se le atribuye al inquilino el derecho incluso de cobrarle al arrendador por la dificultad de encontrar un nuevo local, concepto por demás carente como elemental, ya no digamos jurídico, sino económico y social. Puesto que la misma autoridad legislativa propiciaba en ese acto un total abuso en contra de los arrendadores, toda vez que total y concretamente debía de tenerse conocimiento de que la nueva adquisición del local a que me refiero resultaría no sólo dificultosa, sino expresamente imposible, ya que la ridícula de que eran objeto y atendiendo más aún a las características del inmueble era lógico pensar que en ningún lugar se podían obtener.

Pero sí en cambio condena al propietario a indemnizarle por dichos conceptos, pero irremediamente a seguirle cobrando la escasa renta pactada; aunque lo interesante del asunto radica en que si el arrendador cobraba, pensemos en la renta más alta, la cantidad de \$ 300.00 y si los con--

ceptos relacionados por el legislador equivalían a 50 ó --- \$ 100,000.00 pesos, cuya deducción de costo la obtendría directamente el inquilino interesado. Es que la total desproporción de cantidades y conceptos abunda una vez más en la precaria situación de aquella persona que confiando en la solidez y rectitud de nuestra patria, decidió desde aquellas lejanas épocas invertir su patrimonio en nuestro Territorio Nacional.

Hecho que por simple deducción, por limitada visión que se posea repercute y seguirá repercutiendo en la decisión de nacionales como de cualquier parte del mundo, en el sentido de trasladar sus pingües o enormes fortunas mientras exista la discrepancia como aberrante legislación que ahora me ocupa cuya existencia como en mi concepto he acreditado es contraria totalmente a cuanto derecho vigente y positivo existe en nuestro México.

Y ratifico lo anterior en mérito a que la guerra bélica que sirviera de sustento a la emisión de los conceptos relacionados simple y sencillamente concluyó hace ya largos cincuenta años; siendo la única existente a la presente fecha la que encuentra su antecedente en la ignominiosa carga jurídica de que es objeto el propietario arrendador del tipo de inmuebles que he dejado bastamente relacionados, en la --

cual, en la presente época, en la que se ha propagado a nivel mundial la inversión extranjera en México, es absolutamente necesario e impostergable declarar la paz eliminando - al único enemigo que por falta de valor o atención ha permanecido, hasta la presente época en las páginas que integran nuestras Leyes. La apatía.

**b) REALIDAD POLITICA Y SU EVASION JURIDICA.**

De los conceptos que hasta estas alturas me he permitido relacionar, es de notarse que desde hace ya algún - tiempo han existido escasos intentos para hacer valer mis -- conceptos; los cuales siempre se han visto impedidos o coartados por algún personaje que intenta cuidar su imagen política, evadiendo la responsabilidad jurídica que deriva de la creación de una Ley que sí observe sus principios elementales que la hacen existente, es decir, que la haga justa y -- equitativa para la totalidad del habitante, sea nacional o - extranjero en nuestra ciudad.

Respecto del ámbito político desearía hacerles un - prudente llamado a fin de que se avoquen y enfrenten a la -- problemática planteada para lo cual el presente trabajo intenta darles las suficientes bases para el inicio de su acción.

Por lo que respecta a la vacilante actitud jurídica que se ha venido evidenciando hasta la presente fecha es de reprocharse su proceder por permitir la permanencia de leyes antiguas y obsoletas que por la situación de nuestro país ha ce ya demasiados años que debieron de haber dejado de exis--  
tir.



**III.- CONSECUENCIAS DEL ACTUAL - -  
SILENCIO A LA LEY.**

- a) Inactividad Legislativa.**
- b) Actividad Política.**

### III.- CONSECUENCIAS DEL ACTUAL SILENCIO A LA LEY.

a) Inactividad Legislativa.

b) Actividad Política.

Así es, son funestas, ya que la permanencia en el silencio de ambos conceptos desvirtúa en lo político la imagen de nuestra República a niveles mundiales, y en el Legislativo se da al traste de beneméritos personajes que han sido reconocidos ya no digamos en nuestro territorio, sino en el resto del orbe, por sus decididas y valientes actitudes que los han llevado a resolver firme y concretamente los inconvenientes de un México que vive su desarrollo y que debe de seguir el ejemplo de un ilustre Licenciado Benito Juárez, Crescencio Rejón, que no guardaron sus vastos conocimientos jurídicos en el arcón de los recuerdos, sino que haciendo -- acopio de valor los hicieron valer públicamente, y siempre, tomando como su símbolo la equidad que en todos sus aspectos no sólo debe de valorarse, sino también hacerse cumplir plenamente en nuestra Nación.

Por tal virtud resulta censurable, en todos sus aspectos la inactividad legislativa que permite la vigencia actual de leyes que sin lugar a dudas y debido a nuestra moder nidad resultan absolutamente ridículas y confirmo lo ante-

rior por simple comparación, ya que en las actuales fechas - en que se celebran Tratados de Libre Comercio, se habla y se acepta con ciertas restricciones la inversión extranjera en nuestro país, resulta increíble que por una casa habitación o comercio, protegida por los obsoletos decretos antes enunciados, haga percibir a su propietario una renta equivalente a un sólo pasaje de camión urbano en esta ciudad, para recorrer insignificante distancia comparada con la que nos separa de aquellos años de 1948.

Es necesario actualizar la ley a la necesidad actual.

Es necesario, que se dicten normas que hagan justicia a la clase arrendadora, las cuales lógicamente repercutirán en el avance económico de nuestra Nación, ya que en mi concepto, los inversionistas optarán nuevamente por invertir su patrimonio en el comercio como lo es la creación de centros habitacionales en renta, haciéndolo un comercio tan justo y normal como en cualquier parte del mundo, y en un extremo muy dudoso recapacitar en la percepción salarial del trabajador, ya que si antes se tomó en cuenta esta base para legislar en la materia, también ahora, debe cuando menos, tomarse esta proposición pero en forma inmediata.

Por lo que respecta al ámbito político también es reprochable que por apatía o ignorancia, se permita que el inquilino de hace cincuenta años haya amasado pequeñas o grandes fortunas a costa de sus arrendadores, ya que actualmente existen fincas protegidas por los citados decretos, -- que como antes dije, ni son habitadas por sus titulares ni sus causahabientes, pero sí en cambio han sido objeto de millonarios traspasos a actuales inquilinos de ambos tipos -- quienes también en la gran mayoría de los casos, destinan dichas habitaciones y locales que sólo les sirven como centro de dudosa distracción y diversión, y también se han destinado a oficinas o bodegas de imperios industriales.

Pero aún en el caso extremo de que el causahabiente que realmente ocupe por necesidad habitacional la finca cuya renta ha sido sentenciada a su congelamiento de la ridícula cantidad de CIEN PESOS; viva y permanezca en dichas habitaciones a ese costo, ya que al decidir el tema de este trabajo pude constatar que el expresado inquilino, aún por esa -- renta prefiere acudir a cualquier Institución autorizada a -- obtener un certificado de depósito, cuyo solo papel que lo -- ampara, cuesta tres veces más que esa renta. Y ya no se diga de aquel arrendador que decide ir a recibir dicho certificado ante la Central de Consignaciones de esta ciudad, pues si le fuera necesario acudir en transporte urbano, por no --

mencionar los costos de gasolina actuales, se está en la situación de vivir una realidad completamente antijurídica, -- puesto que en el caso concreto la simple ida para recibir -- una sola renta cuesta al propietario el equivalente de un -- año de las mismas; por lo que dicha desigualdad debe de desa parecer en forma inmediata.

El consentir políticamente esta desproporcionada si tuación no es ser un buen político ya que este arte se ejerce para servir a un pueblo trabajador como lo es el mexicana-- no, sin imponerle limitaciones al producto de su trabajo, co mo lo es la adquisición de propiedades que por necesidad o -- por comercio tuvieron que ser arrendadas en épocas pretéri-- tas.

Que tengan en cuenta que la creación e imposición -- de una Ley, es justicia, tanto para el sujeto pasivo como pa -- ra el sujeto activo y que tal decisión siempre será critica-- da por la persona que se siente ofendida y afectada por tal determinación, y que el temor al reproche no sea óbice para hacer valer su representación pública, puesto que el ser ele gido popularmente debe de ser correspondido con la dedica-- ción a sus representados o gobernados, valorando en igualdad de circunstancias, como lo son ahora, sin que se vea afecta -- da la esfera de los derechos jurídicos de cada uno de ellos.

Enfrentar y resolver esta situación es ser político y ser congruente con la confianza depositada por el Pueblo - Mexicano. Evitar el tema es cobardía.

**IV.- IMPERANTE NECESIDAD DE LA -  
DEROGACION DEL DECRETO DE -  
24 DE DICIEMBRE DE 1948.**

IV.- IMPERANTE NECESIDAD DE LA INMEDIATA DEROGACION DEL DECRETO CONGELATORIO DE RENTAS DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 30 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO.

Esta necesidad la he dejado vastamente evidenciada en páginas anteriores, en las que dejé plasmado el sentimiento de un mexicano más, que pugna y ansía una legislación más justa en nuestra nación.

Y aunque bastaría, de un justo plumazo proceder a la derogación propuesta, nos enfrentamos a una situación totalmente política, que hasta la presente fecha, ha evadido la responsabilidad inherente a su representatividad social y popular que ostenta, permitiendo la vulneración de elementales derechos correspondientes al propietario de inmuebles de producto, por parte de personas que se pretenden nombrar inquilinos o arrendatarios, pretextándose al amparo de una vetusta, empolvada y desproporcionada "ley".

Así pues, sexenios van y sexenios vienen, sin que con valor y criterio jurídico se decida resolver el problema inquilinario en México.



Aunque, eso sí, han aparecido diversas asociaciones bajo distintas y rimbombantes denominaciones, que enarbolan como bandera, el ignorante "¡NO! A LA DESCONGELACION DE RENTAS"; otras tantas, "NECESIDAD INAPLAZABLE DE VIVIENDA DIGNA", "EXPROPIACION", etc. etc., que como veremos más adelante determinarfa la extinción fulminante del comercio inmobiliario en México, agrupaciones que solo por respeto constitucional permanecen activas.

Y digo lo anterior, en mérito a que, es muy fácil reprochar, o mejor dicho; la situación (de esos grupos) en nuestro gobierno; les es muy fácil criticar y pedir tan solo más centros habitacionales baratos y sobre todo funcionales, que les queden cerca de sus respectivos trabajos, diversiones, amistades, etc. y un sinnúmero de requisitos más, exigiendo la paternidad gubernamental a la que irremediablemente se han acostumbrado.

Se han olvidado que nuestro gobierno no es de uno solo; pues si bien es cierto que en una persona basta y absolutamente capaz, como lo es nuestro representante del Ejecutivo actual, descansa la inmensa responsabilidad de la dirección de una nación; también lo es, que esa persona descansa en sus colaboradores y auxiliares que ejecutan, acertada o erróneamente sus planificaciones para el logro de nuestra --

grandeza; al menos lo intentan, pero aquellos que se concretan a pedir, o mejor dicho exigir a nuestro gobierno, convocando e incitando a los que comparten su flojera, a formar grupos dispares y que denominan amablemente "manifestaciones públicas" que derivan más que en una exteriorización de la verdad pasajera y aprovechada, en un absoluto caos vial; que dicho sea de paso, es urgente reglamentar, y que los que sí trabajamos vemos con reproche y soportamos desesperadamente la prepotencia de los que se llaman líderes, que se complacen en gritos y aspavientos plenamente elaborados, tratando falazmente de llamar la atención de los muchos transeúntes que circulamos a nuestras labores; y todo ésto, con el consentimiento, por disposición legal, de los sufridos uniformados, concretándose tan solo éstos, a evitar males mayores.

Así las cosas, no es nada difícil que el día menos pensado, cuando circulemos por alguna avenida importante de nuestra ciudad, el ver enormes carteles en los que destaca bastamente las palabras "QUEREMOS", "NECESITAMOS", "EXIGIMOS", tratando veladamente con ellos de obtener, eso sí, de inmediato, una solución a lo que denominan "problema habitacional", que no es otra cosa más que una exteriorización de complejos y fracasos, cuya figura la plasman en arrendadores y gobierno, culpándolos a ambos de tales desasosiegos.

Para ellos, solo su razón existe, dizque por justa; pero ¿ Qué ofrecen o proponen a cambio ?

Así es ¡ Nada !

Y es que, dicho sea de paso; el asalariado, llamémoslo "mínimo", aún a sabiendas de que posee un intelecto envidiable de cualquier nación, primero busca trabajo, que lo hay de sobra en nuestro país, y luego no escatima en excusas para dejarlo aludiendo que: "LO EXPLOTAN", "QUE ES MUCHO TRABAJO", "QUE TAL O CUAL COSA NO LA HACE PORQUE NO LE CORRESPONDE", etc. etc., tomando su modus vivendi ni por asomo con agrado, ¡ que va !, sino como una carga, pesada y fatigosa - de la cual el único culpable lo es, en primer término, el gobierno, y en segundo lugar derivan tal consecuencia en su -- "casero", pues al primero lo culpan de su creada situación, y al segundo, según dicen: de su explotación. Enarbolando - un añejo "NO AL ALZA DE RENTAS", y condenando de antemano, y sin juicio previo, el derecho inalienable del arrendador o - "casero", exigiendo a nuestro gobierno el reconocimiento de esa aberración jurídica; pero lo que es peor aún, piden más habitaciones y con los mismos requisitos rentísticos; aludiendo como déficit habitacional, cientos de miles de viviendas sin querer entender que son ellos mismos los que han - - creado tan difícil situación.

¡ Así de concreto ! el inquilino en su generalidad y conste que me encuentro entre ellos, cuando entran a habitar un departamento o casa, aceptan sin remilgos las condiciones y avisos del arrendador, y así permanecen contentos, hasta que, o llega el aumento de rentas previsto y reconocido, o bien, los planes y presupuestos de gastos no han salido lo exacto que se había pensado; es solo hasta entonces -- que opera el fenómeno psicológico del verdugo voraz y el mártir indefenso, recurriendo éste a la fraternal protección de la justicia; ahora sí, pero que cuando celebró el contrato de arrendamiento respectivo, la desdeñó, haciéndola conocida y convenientemente a un lado, para luego hacerse el agraviado, buscando una protección que encuentra respuesta en el símil de su condición, y luego, ya en grupo, enarbolan la expresada bandera, que a la vista pública los hace aparecer como víctimas del propietario arrendador, esgrimiendo, ahora sí, páginas empolvadas de nuestra legislación.

Esta expresión de inconformidad sigue y seguirá haciéndose patente ante la vista de diversas autoridades, pero solo encontrará un fin equitativo cuando las mismas decidan enfrentar dicha problemática y procedan a resolverla con el único interés de la obtención justa de una respuesta acorde con las necesidades actuales y principalmente sin pasar por alto los principios inalienables de nuestra Constitución Po-

lítica.

En este orden de ideas, ahora es el momento, el tema impostergable y la solución inminentemente necesaria, ya no es tiempo de andar con rodeos o evasivas sexenales, endosadas a futuro; el mal existe y es menester erradicarlo de inmediato.

Así, en este acto, me permito sugerir, más que exigir, se proceda a:

LA DEROGACION INMEDIATA DEL DECRETO DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948, QUE FUERA PUBLICADO EN EL "DIARIO OFICIAL" DEL 30 DE ESE MISMO MES Y AÑO, ASI COMO CUALQUIER VESTIGIO DE LOS ANTECEDENTES DE SU CREACION.

Ya que:

C O N S I D E R A N D O :

Que desde hace ya bastante tiempo ha dejado de existir en nuestro país el estado de guerra que originara la creación de diversos decretos, principalmente en materia inquilinaria de casa habitación, conforme al otorgamiento de facultades extraordinarias concedidas al Ejecutivo para le-

gislar mediante el decreto de fecha lo. de junio de 1942.

Y que además, por decreto de fecha 28 de septiembre de 1945, reformado y adicionado el 28 de diciembre del mismo año, se procedió al levantamiento de suspensión de garantías reconociendo la desaparición de dicha emergencia.

Es que deberá de adecuarse a la realidad económica actual, la situación de los inmuebles destinados a casa habitación y/o comercio, que se vieron drásticamente afectados - por las necesidades imperantes de épocas pretéritas, que culminaron en un estancamiento de su situación jurídica hasta - nuestros días.

Motivos los anteriores, suficientes y bastantes para derogar los decretos expedidos de 1942 a 1948 que relativos a dichos conceptos se hayan promulgado y puesto en vigor tomando además como legítimo antecedente el decreto dado en la Residencia del Ejecutivo el día 28 de septiembre de 1945, y publicado en el "Diario Oficial" del 28 de diciembre del mismo año; en su artículo 7o. que expresa lo siguiente:

"ARTICULO SEPTIMO.- (Reformado y  
adicionado por decreto de 28 de -  
diciembre de 1945, publicado en -

el "Diario Oficial" del 31 de enero de 1946), para quedar como sigue:

Las leyes y disposiciones relativas a arrendamiento de fechas, 10 de junio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945, que previenen la congelación de rentas la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de éste último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, - QUEDARAN VIGENTES HASTA ENTRETANTO SEAN DEROGADAS POR UNA LEY POSTERIOR. "

Siendo la in fine nombrada la que, con su venia, me permito sugerir:

PRIMERO.- Se deja sin efecto cualquier disposición relativa al congelamiento de rentas impuesta a casas habitación y/o comercio, decretadas por el Ejecutivo, anteriores a la entrada en vigor de la presente, debiendo sujetarse a las disposiciones que en este transcurso se relacionan.

SEGUNDO.- Se ratifica la suspensión de términos y sobreseimiento de cualquier proceso judicial que se hubiere incoado a efecto de obtener la desocupación de los inmuebles que se traten, iniciados o proseguidos del año de 1941 a - - 1949.

TERCERO.- Cualquier persona que a título de arrendatario o causahabiente hubiere ocupado y ocupe actualmente cualquier inmueble protegido por los decretos de congelamiento de rentas y cualquier otro derivado de la suspensión de garantías decretada en fecha 10. de junio de 1942; y que al momento de entrar en vigor la presente, se acredite que tal calidad no le correspondió, ni le corresponde dicha causal - será más que suficiente para que el propietario o legítimo - representante proceda a la rescisión del contrato respectivo y previos los trámites de ley, condenar al ocupante a la total desocupación del inmueble que se trate en el improrrogable término de un año, computándose en dicho término el tiempo que dure el proceso correspondiente.

CUARTO.- Cuando el inquilino, sea persona física y acredite ser vigente o causahabiente gozará de los siguientes derechos irrenunciables.

a) Dentro de los 60 días siguientes a la entrada -



en vigor de la sugerida ley, tendrá derecho a solicitar la -  
prórroga de su contrato hasta por cinco años más, cuyo térmi  
no será forzoso para el arrendador.

b) Para el caso del ejercicio de dicho derecho, de  
berá de acatar las disposiciones que respecto de aumento en  
importes de rentas se detallan en artículos posteriores.

QUINTO.- Para el supuesto de que el arrendatario -  
fuere persona colectiva o moral no será permitida la causa  
hab biencia de alguno de los socios sin que se acredite la apor  
tación del derecho descrito en acta constitutiva.

Para el caso de persona física con actividad empre-  
sarial será indispensable acreditar la causa  
hab biencia con --  
las respectivas altas ante la Secretaría de Hacienda y Crédi  
to Público en que se acredite como propietario de la negocia  
ción de que se trate.

En tales circunstancias la empresa o negociación --  
que ocupe a título de arrendatario los inmuebles descritos,  
en términos del artículo anterior, tendrán derecho a solici  
tar una prórroga hasta de 2 años de su respectivo contrato.

SEXTO.- Transcurridos los términos de prórroga des

critos operará la tácita reconducción tornándolos voluntarios y rigiéndose por la actual legislación, excepto para el aumento de sus pensiones rentísticas que será conforme a las presentes disposiciones.

SEPTIMO.- Las rentas de dichos inmuebles cuyo importe sea de hasta \$ 300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), se incrementará en los siguientes términos:

a) De inmediato a la cantidad de \$ 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.).

b) Al siguiente año de su prórroga y subsecuentes, en su caso, en un equivalente del 30% para casa habitación y del 100% para comercio.

OCTAVO.- En los casos previstos en sugerencias anteriores, los arrendadores, procederán a las reparaciones de la finca ocupada de que se trate, en términos de lo dispuesto por los artículos 2443 y 2444 del Código Civil, quedando en consecuencia exento de aquellas que por culpa, negligencia o el uso normal hubieren ocasionado a la finca sus ocupantes, sirvientes, visitas, etc., reparaciones que se realizarán en una proporción no excedible del 20% de los aumentos anteriormente estipulados.

Y en el supuesto de que tal porcentaje fuere insuficiente para el logro de una vivienda con decoro necesario de habitabilidad, entonces el propietario formulará petición escrita al Departamento del Distrito Federal, solicitando crédito suficiente, fundamentado en avalúo bancario, a efecto de proceder a las reparaciones que manifieste, siendo este crédito, en caso de otorgarse, pagadero en una proporción no excedente al 20% mensual del aumento de rentas obtenido conforme a artículos precedentes, durante el tiempo que dure la habitabilidad aquí tratada y del 30% mensual para el caso de nuevo arrendamiento.

Las cantidades prestadas por dichos conceptos causarían el interés legal conforme a nuestra legislación civil.

NOVENO.- Para los efectos del artículo anterior, se designará el presupuesto que corresponda.

DECIMO.- A fin de obtener un perfecto control de -- las unidades habitacionales afectadas por la presente, se procederá a la creación de un padrón inquilinario al que deberán inscribirse éstos en el improrrogable término de 90 días, -- siempre que su creación se dé a conocer por todos los medios de comunicación con una periodicidad diaria a partir de su vigencia.

DECIMO PRIMERO.- Deberá crearse el Centro Estadístico y de Consulta Pública en el que deberán registrarse los inquilinos y propietarios de casa habitación y también de comercio; el cual, dentro de sus funciones y en un término - - idéntico al artículo anterior, deberá conformar un control - inmobiliario en los siguientes términos:

a) Personalidad y ubicación, propietarios inmobiliarios destinados al arrendamiento habitacional o comer- - cial.

b) Personalidad, antigüedad y nivel de vida de - - arrendatarios, ya sean de casa habitación o comercio.

c) Control informativo de inicio y conclusión de - juicios especiales de desahucio, rescisiones y terminaciones contractuales, así como de cualquier queja relativa al arren- - damiento.

Dichos padrones y antecedentes tendrán como primer objetivo que antes de proceder a la celebración contractual respectiva, ambas partes estén en aptitud de conocer sus res- - pectivos antecedentes y decidan de una manera libre si proce- - den a la contratación que se trata excluyendo cualquier agra- - vante de dolo, mala fe, etc., ya que con una simple consulta

a dichos archivos quedaría en evidencia la puntualidad de pago inquilinaria y rectitud arrendadora, pues hay que reconocer que puede darse el engaño por ambas partes.

Además se estaría en aptitud de ofertar en un nuevo arrendamiento en la que se dice igualdad de condiciones referida en el artículo 2448 de nuestra legislación civil.

d) Transcurridos los términos de prórroga descritos podrán aumentarse los referidos importes únicamente al equivalente expresado en el artículo 2448-D del Código Civil y lo. de la Ley General de Protección al Consumidor, en tanto dure el arrendatario ocupando la finca arrendada.

Como puede observarse, la propuesta descrita incidirá abruptamente en la opinión de las personas que se dirán -- afectadas, pues tales conceptos hace va demasiados años en -- que debió de haberse solucionado la problemática planteada, -- más, sin embargo, la actualización paulatina que se propone, en nada perjudica, ni los presupuestos familiares, ni el va-- lor adquisitivo del salario mínimo actual.

Además la propuesta enunciada, no solo atiende a una situación económica olvidada, sino preponderantemente jurídica, además, que conminó al propietario inmobiliario a permane

cer demasiados años en el olvido y que actualmente es menester restaurar como actualizar a la brevedad posible puesto - que ya no es permisible el seguir vulnerando el ámbito espacial de validez del arrendador en absoluto beneficio de un - añejo inquilino, que sí gasta abundantemente en cualquier -- otro concepto y en cambio se vanagloria de disfrutar una habitación, llámese, ¿ Por qué no ? gratuita.

En abundancia del desempeño legislativo enunciado, me permito recordar tan solo, el contenido de los artículos 5 y 14 de nuestra Constitución, que en conjunto disponen firmemente el hecho que a nadie, absolutamente a nadie, podrá - privarse del producto de su trabajo, desde luego, siendo lícito; y ¿ Qué mayor licitud que percibir una pensión rentística derivada de una legal inversión en nuestro país ?, o -- ¿ Es qué acaso nuestras instituciones crediticias no pugnan y alientan, por todos los medios conocidos, la inversión en sus bancos de cualquier cantidad a cambio de intereses, económicos mensuales, cualquiera que sea su porcentaje ?

Todo es comercio, todo es actividad en la producción de satisfactores a cambio, desde luego, de un beneficio económico, legalmente reconocido, y, lo que no produce, simple y sencillamente no tiene ningún interés, ni de existencia y menos de conservación, ahora bien, la pregunta concre-

ta es, ¿ Se permitirá la total desaparición del comercio en México ?, ¿ Se hechará a cuestras, una carga más nuestro Distrito Federal al intentar solventar a su cargo el problema - habitacional ?, cuando actualmente resulta inminente la solución de otro problema y muchísimo más peligroso como lo es - el de la contaminación del ambiente, a la que dicho sea de - paso, todos contribuimos notablemente, y lo que es peor, con plena conciencia como es el caso del transporte urbano, in- cluyéndose en este concepto, no solo el de pasajeros sino -- cualquier otro de servicio como es el de recolección de basu ra, bacheo, etc. que gozan acelerando sus motores en pésimo estado, llevando a cabo una macabra competencia que la hacen consistir en ver quién expelle o produce la nube de monóxido de carbono más densa y voluminosa.

Paralelamente las amas de casa que a la hora de en- trada y salida de sus hijos a las escuelas, se empeñan en -- realizar sus maniobras exactamente a las puertas de las mis- mas, en clara competencia de a ver quién conduce el mejor au tomóvil o bien por la simple flojera de llegar un poco más - temprano, buscar un lugar de estacionamiento y apearse del - vehículo para cumplir su maternal cometido.

Y retomando nuestro tema, acaso se pretenden tomar las riendas, una vez más, del funesto paternalismo gubernatiu

vo que traería como consecuencia el que éste solventara los problemas habitacionales a su costa. Pienso que no, pues -- hasta ahora ha dado resultado el consentir que sean los -- arrendadores los que lleven la carga de dicho satisfactor, -- limitando e incluso legislando el derecho irrestricto a percibir determinada cantidad por su inversión que se dice de -- interés social, siendo tal vez cierto, pero recordemos tam-- bién, que en materia de transporte urbano, por ejemplo, no -- existe una ley que restrinja sus aumentos, sino que éstos -- son normados por el clásico principio de oferta y demanda, -- la cual determina su utilidad que incide en la reproducción o conservación de los medios, más un estimado presupuestal -- destinado al engrandecimiento de su servicio y consecuentemente de su capital; pero ¿Cómo sería posible tal avance y progreso, si se limita el importe, no de su inversión sino -- de su producto ?, si así fuere, estaríamos condenados a -- transportarnos o en carretas o en los extintos tranvías, pero eso sí, se trata de un servicio social, innegable, y entonces ¿ Por qué no hacer lo idéntico con las rentas de casa habitación ? ¿ Por qué no alentar su productividad en lugar de marginarla ?, ofreciendo incentivos fiscales, por ejemplo a los arrendadores que cumplan con las disposiciones que al efecto se emitan.

¿ Por qué no se procede a la realización de un estu



dio realfstico, si se quiere gravar el ingreso económico por tales conceptos ?, puesto que al parecer, hasta la presente fecha solo se han efectuado esos dictámenes con el antecedente del inquilino. Y que decir del propietario que espera su precaria renta para solventar sus necesidades más apremiantes, entre ellas el pago del impuesto predial, agua, etc.

Sí, es cierto que existen los arrendadores llamados popularmente "voraces", pero a este calificativo opongo el legislativo, pues como expreso en páginas posteriores, es la misma ley la que ha propiciado tales infortunios sociales, coadyuvando a los mismos con su apatía y concretándose a resolver, solo momentáneamente, los problemas típicos de la materia objeto del presente trabajo.

En tal orden de ideas y respetuosas propuestas, dejé evidenciado, a mi criterio, la imperiosa necesidad de proceder, en forma inmediata, a la derogación del decreto enunciado, juntamente con todos sus antecedentes, dejándolos como un tomo más de nuestra preciada historia.

Propongo además, dejar de tratar este problema como emblema político, y si éste es el caso, entonces que se le estudie y resuelva efectiva y justamente; absteniéndose de dictar simples paleativos y dejarlo como encrucijada para --

V.- BENEFICIO DEROGATORIO Y SUS REPERCUSIONES --  
LEGISLATIVAS.

El primero, congruencia y respeto a la ley.

En efecto, si se prolifera el bello contenido de --  
los artículos 1, 4, 5 y 14 Constitucionales, entonces tene--  
mos que:

"ARTICULO 1o.- En los Estados Unidos Mexicanos, todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.

ARTICULO 4o.- PARRAFO CUARTO: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

ARTICULO 5o.- A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a -

la profesión, industria, comercio  
o trabajo que le acomode, siendo -  
lícitos...

ARTICULO 14o.- Nadie podrá ser --  
privado de la vida, de la libertad  
o DE SUS PROPIEDADES, POSESIONES o  
derechos..."

Y si lo comparamos y complementamos con los concep-  
tos de:

GANANCIA, utilidad, negocio, provecho, frutos, bene-  
ficio.

Y con el de LICITUD, justo, permitido por la ley y  
la razón.

Entonces obtenemos la palabra JUSTICIA, seguida de  
SEGURIDAD.

Pero, ¿ En dónde se quedan tan bellas y trascenden-  
tes palabras cuando del arrendamiento inmobiliario se tra- -  
ta ?

ser resuelta por la administración venidera; que hará lo mismo, como lo hemos constatado a lo largo de casi cincuenta -- años.

Por último, las propuestas de legislación en el punto tocante a descongelación de rentas, en ningún momento vio la y, sí en cambio incide en los estudios realísticos llevados a efecto por el Banco de México, en el sentido de que la renta muy bien puede ser pagada en una proporción mínima del 15% y máxima del 25% respecto de la percepción económica mensual del inquilino, luego entonces las propuestas del suscrito, son absolutamente reales y por ende, perfectamente aplicables al caso concreto.

En tal circunstancia y como hiciera mención mi cate drático de Derecho Civil\* "NIEGO ACCION Y CONSECUENTEMENTE - DERECHO"; en esta ocasión, al inquilino de casa habitación o comercio, si es que realmente la habita; a seguir disfrutando, válgase la palabra, gratuitamente del techo protector de su familia.

Y válgaseme también la presente disyuntiva: ¿ Y sí el arrendatario fuere el arrendador, pugnaría por la permanencia legislativa ?

\* Licenciado Don Vicente Reffreger Saucedo.

**V.- BENEFICIO DEROGATORIO Y SUS  
REPERCUSIONES LEGISLATIVAS.**

Si pensamos por unos instantes, que poseemos el capital económico necesario para proceder a la compra de cualquier bien inmueble que reúna las condiciones de estructura e higiene necesarios para poder ser habitados; y que dicho bien queremos darlo en arrendamiento, a fin de obtener un poco más de ganancia que la otorgada por alguna institución de crédito; que nos decidimos a la compra de la finca, procedemos a su renta e iniciamos la percepción de ganancias programadas.

Más de pronto, surgen una serie de nuevas disposiciones legales que limitan y condenan nuestra ganancia; condena que es de por vida; en primer término congela mi percepción; en segundo, no tiene el menor interés de salvaguardar la plusvalía, y por si fuera poco, me limita, en el mejor de los casos a percibir un precario aumento anual proporcional al aumento del salario del inquilino, pero no conforme, al intentar recuperar mi propiedad, me enfrento a lo tequioso de un proceso judicial a efecto de obtener nuevamente la posesión arrendada.

Ante tal situación, decido vender esa propiedad a fin de evitarme mayores molestias y pérdidas, pero me enfrento a que ningún comprador interesado desea comprar la finca sujeta a un contrato de arrendamiento habitacional, descubro

que el monto de mi inversión se ha visto menguada en aproximadamente un 50% (cincuenta por ciento), pero aún así, decidido vender, eso sí, a cualquier persona, menos al propio inquilino que en esa ocasión fue el motivo de mi pérdida patrimonial.

A consecuencia de lo anterior, decido, ahora con mi escaso capital, invertir en cualquier otro negocio, pero ni por asomo de duda, que sea el de arrendamiento inmobiliario habitacional.

Pregunto: ¿ Cuántos cientos de miles habrá en la misma situación ?

Ahora bien, retrocediendo en estas líneas hasta el punto de inversión:

Tenemos la misma inversión, es decir, disponemos al inicio del mismo capital.

Ahora, con la confianza que inspira en nosotros la actualización de las leyes mexicanas, puesto que, en este ejemplo, se ha procedido a la derogación de los decretos de prórrogas y congelación de rentas; pero además, el monto de las pensiones rentísticas programadas para la recuperación -

de tal capital, no se ve limitada a salario mínimo alguno; - puesto que si ese hubiera sido mi objetivo, desde luego que hubiera elegido un predio más modesto, o digamos, menos ostentoso, acorde con la necesidad del adquirente arrendatario.

Y aquí me permito hacer un breve paréntesis a efecto de proponer lo siguiente:

Se proceda a efectuar un catálogo de vivienda, esto es, que se tome en cuenta el tipo o clase de construcción, - metros cuadrados de la misma, ubicación, estado actual, etc. que determine la rentabilidad de dicho inmueble. Y aunado a lo anterior clasificar la habitación que será de interés social, la cual no exceda de ochenta metros cuadrados, que - - son más que suficientes para que viva holgadamente la familia del trabajador, si es que se insiste en el renglón de interés social, pues en dicho metraje puede hacerse constar -- tres recámaras, sala-comedor, cocina y baño o baños.

Diferenciándose además el acabado de la misma, haciendo una perfecta diferenciación entre el acabado de lujo y el acabado rústico, siendo esta última la posible a encuadrar como de interés social; a la que se le atribuiría un importe rentístico escaso y ajustado a su costo, el cual sí podría ser regulado por una renta escasa y sus aumentos progra



mados directamente al de los salarios percibidos.

En cambio las restantes, es decir, las del mismo me-  
traje pero con acabados de lujo, y las excedentes en ampli-  
tud, serían objeto de otra percepción rentística que estaría  
fijada acorde con el avalúo del inmueble y sus aumentos anua-  
les programados al costo porcentual promedio dictado en su -  
momento por el Banco de México, aumentando el equivalente de  
dos a cinco puntos, para ser negocio, pero calculando tam-  
bién el aumento en plusvalía, la cual se nivelaría al expre-  
sado costo porcentual.

Así las cosas y retomando el ejemplo enunciado; con-  
forme a nuestro capital es que decidiríamos en cuál o cuáles  
tipos de vivienda invertiríamos y efectuado que fuere proce-  
deríamos a ofrecerlo en renta con la plena seguridad de la ga-  
nancia a obtener.

Pero como en este orden de ideas sí resulta produc-  
tivo el comercio habitacional, luego entonces habrá otros --  
tantos inversionistas, nacionales o extranjeros, que decidan  
efectuar el mismo tipo de inversión. Hecho que repercutirá  
directamente en el satisfactor a ofrecer, y al aumentar és-  
te, entonces se nivelará con la demanda, que a la postre dis-  
minuirá, no solo en el renglón de cantidad, sino de calidad,

poniendo fin al problema habitacional, al menos, en nuestra ciudad.

Pero eso no es todo, pues al ver la productividad de este comercio, el nacional decidirá invertir en nuestro propio país, dejará a un lado la idea de la inversión en otros países, y esos otros, también decidirán trasladar capitales a esta Nación, que fijando sus propios límites deberá de garantizar fehacientemente la imperturbabilidad de los expresados capitales a efecto de que no exista la inseguridad en el temor de una expropiación petrolera o de una nacionalización como lo fue la bancaria, hace pocos años, o bien la de actualidad, que lo es la que se dice expropiación inmobiliaria cuya decisión a favor, ocasionaría el fatal estancamiento del comercio inmobiliario de productos en nuestra ciudad.

Pero antes de seguir adelante repunto al tema de inversión compartiendo la opinión de prestigiado economista al afirmar que:

"FUGA DE CAPITALES. URGEN NUEVOS  
MECANISMOS PARA ATRAER INVERSIO--  
NES: El desplome de las tasas de  
interés motivará la fuga de capi-

tales al exterior y eso podría - -  
 traer un peligroso repunte en la -  
 deuda externa mexicana, por lo que  
 URGEN NUEVOS MECANISMOS de atrac--  
 ción de inversiones." ( 8 )

El citado economista expresó que siguen existiendo temores hacia las inversiones, por lo que expuso que en la actualidad, lamentablemente, es inminente la salida de capital mexicano hacia el exterior en busca de una mayor productividad.

Señaló además que es en el pequeño capital donde se podrían obtener nuevos mecanismos de atracción monetaria y no dejar que los grandes acudan a los bancos de otros países porque ésto significaría un muy grave retroceso en las expectativas económicas de nuestro país.

Si aunado a estos comentarios, le sumamos una posible expropiación de casas habitación en beneficio de sus ocupantes, entonces si que tendremos un panorama aún más sombrío, pues a los ya existentes se unirán cientos de miles -- más de inversionistas que optarán por el beneficio y seguridad de propiedad que si se ofrece abundantemente en otros -- países, principalmente en nuestro vecino americano.

---

(8) Entrevista al Economista José Luis Gaona Enriquez. Reportero Alejandro Colón Vázquez. Artículo "Fuga de Capitales". Periódico Excelsior de fecha 7 de abril de 1992.

Pienso que nuestro país está alcanzando una madurez política y jurídica reconocida ya a niveles mundiales y que éstos mismos están sumamente pendientes de la forma en que - nuestro gobierno resolverá sus necesidades económicas y sociales, por lo que, de ninguna manera, deberá de tomarse una vez más, decisión arbitraria en perjuicio del inversionista.

Ya basta de llevar a nuestra Constitución por los arduos caminos de la arbitrariedad que ya parece derivar en similitud teológica.

El mundo ve a la Nación Mexicana, y se complace con su evolución paulatina, pero sobre todo por lo que denominaría una fuente más del derecho, el respeto, que derivara en aquella frase, a veces convenientemente olvidada: "Entre los individuos como entre las naciones, el respeto al derecho -- ajeno es la paz"; no los defraudemos.

Pugnemos por una solución menos dramática e injusta que la expropiación.

Tomemos en cuenta que la única conducta a tipificar es la confianza manifiesta de aquel que se decidió a invertir en nuestra Nación.

Que ya no se afectan a pequeñas rancherías con deci  
siones gubernamentales como antaño, ahora debe de legislarse  
con responsabilidad a los muchos millones de mexicanos que -  
integramos la Nación Mexicana.

**VI.- REFORMA INMINENTE A NUESTRO  
CODIGO CIVIL, EN SU SEGUNDA  
PARTE.**

- a) Exposición de motivos:  
"Obscuridad Legislativa"
- b) Reforma al Capítulo IV,  
en su artículo 2448-C.
- c) Reforma al Capítulo IX,  
en su artículo 2483.
- d) Reforma al Capítulo IX,  
en su artículo 2485.  
Dramatismo y consecuen-  
cia jurídica de la pala  
bra "VENCIDO".

VI.- REFORMA INMINENTE A NUESTRO CODIGO CIVIL, EN SU SEGUNDA PARTE.

- a) Exposición de motivos:  
"Obscuridad Legislativa"
- b) Reforma al Capítulo IV, en su artículo 2448-C.
- c) Reforma al Capítulo IX, en su artículo 2483.
- d) Reforma al Capítulo IX, en su artículo 2485.

Dramatismo y consecuencia jurídica de la palabra "VENCI--DO".

Entramos ahora a lo que considero sea un galimatías conceptual, tanto de los expresados artículos como de otros tantos que en alguna forma los complementan.

a) Exposición de Motivos: Obscuridad Legislativa.-

En efecto, resulta imponderable que a casi SETENTA AÑOS de haber sido aprobado, publicado y entrado en vigor -- nuestro todavía actual Código Civil, existan conceptos oscuros, que al menos en la materia de arrendamiento que nos ocupa, permite y conserva aberraciones jurídicas que tan solo -

en primerísima instancia obstaculizan el entendimiento, no solo del estudioso del derecho, sino también del profano que intenta desesperadamente conceptualizar algún elemento de -- protección a su interés que siente agredido por el ejercicio oportuno de alguna acción en su contra, lógicamente, en este caso, por el arrendador.

Y es cierto, pues existen un sinnúmero de inquilinos que se vanaglorian de no necesitar ser Licenciados en Derecho, puesto que, según ellos, basta una sola leída a la legislación citada para conocer en grado sumo, cual es el derecho que supuestamente le asiste.

Así, en grandes aspavientos convocan y citan diversas lecturas que dista por mucho de la acción que se le ejerce.

Y luego al ver y concientizarse de su error, entonces recala con cualquier autoridad, lleva a efecto manifestaciones ante los juzgados competentes, aludiendo una total -- falta de aplicación de justicia, cuando momentos antes fusionó en su persona las dotes de abogado, juez y ejecutor, según su leal entendimiento.

Pero lo peor de esta situación, es que tal vez este



inquilino ingenioso tenga algo de razón, pues como veremos - y comprobaremos en páginas posteriores de la presente, no -- obstante la real importancia del problema inquilinario, se - le trata de resolver, como antes manifesté, arbitrariamente, sin llevar a efecto un estudio de su permanencia actual, auspiciada por nuestra propia legislación, ya que el único punto a su favor se le otorgó en base a que en aquellos muy lejanos años de 1928, siendo Presidente Constitucional de nuestra República, Don Plutarco Elías Calles; desde luego que no se habían hecho patentes, ni conciencia, del crecimiento - - aritmético de nuestra población, pues en aquella época el total de habitantes en el Distrito Federal, cuando mucho sería el equivalente de alguna de nuestras pequeñas colonias actuales.

Conceptualización que ahora deriva en una obscuridad y contradicción legislativa en la forma y términos que - me permito relacionar en este transcurso, cuyo objetivo es - coadyuvar a la solución del problema habitacional en México.

**b) Reforma al Capítulo IV, en su artículo - 2448-C.**

Expuesto lo anterior, obligadamente derivado en la su gerencia de reformas, siguiendo por mera formalidad, el orden del articulado, así tenemos:

"ARTICULO 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

En la propuesta de reforma a este artículo creo subvenir en grado sumo la incipiente amargura y sobresalto del inquilino que cada año, por no ejercitar plenamente su derecho, se ve obligado a consentir, hay que reconocer, alzas -- desmesuradas en sus pensiones rentísticas, por la sencilla -- razón, como expondré posteriormente, de una notable obscuridad y apatía legislativa, que no solo lo proteja, sino que -- oportunamente se le dé a conocer.

En tal situación, veamos la forma más sencilla de -- evitar la promoción de miles de juicios, principalmente los iniciados con la Jurisdicción Voluntaria, seguida de la solicitud inicial de obtener la declaratoria judicial en el sentido de dar por terminado un contrato de arrendamiento.

Propuesta de reforma:

"ARTICULO 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para ambas partes, término que se prorrogará automáticamente por dos años más, en tanto el - - arrendatario no manifieste judicialmente al arrendador, su deseo de dar por terminado el referido contrato."

Como claramente puede observarse, la prórroga opera automáticamente, o mejor dicho por Ministerio de Ley.

Y tal hecho es plenamente conocido desde el momento de la contratación respectiva.

Ya no existe razón para esmerarse en una conceptualización particular del derecho.

La situación es clara y determinante, no prolifera el error, solo hay verdad conocida y aceptada por las partes

contratantes.

Saben exactamente a qué atenerse, no existe duda o sobresalto anual.

Las rentas son también conocidas y aceptadas desde el inicio de la relación contractual, pues en el verificativo de tal supuesto, éstas deberán de estar y pasar por el -- contenido del artículo 2448-D del expresado Código.

"ARTICULO 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta solo podrá ser aumentada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue."

No quiero dejar de pasar por alto el hecho de que -- al haber permanecido el citado precepto 2448-C en su actual estado, ha dado la pauta para la aplicación de la palabra --

"VORACIDAD" que se le atribuye despóticamente al arrendador. Pero si esa fuese la idea, entonces se estaría en el caso de contubernio entre el legislador y estos últimos nombrados, - pues el hecho es, que la aplicación del derecho no está en - un solo precepto, sino que, al menos en esta materia, están íntimamente relacionados, así tenemos que en tal artículo se relaciona un derecho de prórroga, pero en ningún concepto se menciona como debe de operar ésta, y cuando se solicita. Hecho que aprovecha el arrendador, con solo esperar paciente-- mente el día de vencimiento pactado y plenamente aceptado, - para estar en aptitud de proceder al aumento de rentas y como veremos, con sobrada razón.

Ante tal obscuridad y con el solo ánimo de proteger al inquilino, evitándole procedimientos tequiosos y la mayor de las veces inútiles, es que se propone la prórroga automática, que será admitida tácitamente por el inquilino al permanecer ocupando el domicilio, y que también pudiera ser rechazada, pero en este sentido, en forma expresa, mediante el procedimiento respectivo.

Permanecer con el actual contenido del artículo - - 2448-C propiciaría la continuidad del problema habitacional, ya que la inmensa mayoría de los procedimientos iniciados ante los Juzgados de Arrendamiento y Procuraduría Federal de -

Protección al Consumidor en esta Ciudad, se hacen consistir en avisos de terminación contractual, dado del arrendador al inquilino, solicitando y otorgándole el actual término de 60 días que estipula el artículo 2478 del expresado Código, para que proceda a la desocupación del inmueble que se trate.

Acciones que para fortuna del arrendador e infortunio del inquilino, prosperan, es decir, que por su procedencia legal surte efectos entre las partes, iniciándose el calvario del arrendatario a quien le ha empezado a correr el -- término de desocupación.

Pero es solo hasta ese momento en que el inquilino recapacita, consulta e investiga dándose cuenta que el contenido del artículo 2448-C es un verdadero fiasco, pues si -- bien es cierto que en el mismo se le menciona que tiene el -- derecho de prorrogar el referido contrato, y más aún, a su -- voluntad, hasta por dos años más; también lo es que por nin--gún lado se indica la forma y términos de hacer valer ese derecho, confusión que deriva en la pérdida del mismo ante el beneplácito del arrendador que sin perder tiempo, puesto que es su negocio, se lanza a solicitar un aumento a la renta, -- absolutamente legal, puesto que el contrato de arrendamiento ha terminado; y ahora, con esa seguridad se apersona ante su inquilino para manifestarle que la renta NUEVA será de deter

minada cantidad, es decir, aumentos de hasta el 100%, y según entiendo, con base justificada, puesto que se trata ahora de un nuevo contrato y por lo tanto existe la libertad -- del clausulado que lo integra.

Pero como la nueva renta pretendida da al traste -- con el presupuesto económico del inquilino, entonces es cuando se da inicio y continuidad al problema habitacional, incoñndose un juicio más que se sumará a los miles ya existentes, creando a la postre la necesidad de contratar más empleados, escribientes, secretarios, jueces, etc. solo para -- que a fin de cuentas el inquilino tenga que desalojar la vivienda familiar. Y todo ello por la simple apatía legislativa, o bien ha querido, pero no ha sabido crear la norma clara, precisa y justa que realmente atienda y solucione al menos en parte el problema inquilinario. Y esto en forma inme diata.

Por lo anterior, reitero mi postura reformativa, no solo por ser necesaria, sino también por ser justa y equitativa, lo cual permite la conciliación de los intereses en -- disputa. Ni el arrendador ni el arrendatario son enemigos, solo son partes integrantes de un contrato comercial, al -- cual es menester otorgarle la forma requerida, subsanando su añeja obscuridad y carencia jurídica.

## c) Reforma al Capítulo IX, en su artículo - -

2483.-

"ARTICULO 2483.- El arrendamiento puede terminar:

...IX.- Por inhabitabilidad de la finca arrendada, previo el respectivo dictamen que deberá de ser expedido por la Sección de Obras Públicas adscrita a la Delegación -- que corresponda a su ubicación."

Como claramente puede observarse la reforma consiste en una adición a las causales de terminación, que si bien es cierto, que ésta podría conceptualizarse como causal rescisoria, también lo es que la propuesta no se deja a la voluntad de las DOS PARTES, sino que el arrendador podrá ejercitar la acción de terminación contractual por sí solo fundamentándola desde luego en el dictamen profesional descrito.

Esta nueva causal tiene por objeto la erradicación de permanencia en fincas que bien pudieron ser fastuosas en su época, pero que en la actualidad resultan ser obsoletas, inadecuadas y peligrosas, constituyendo trampas mortales para sus usuarios.



También tiene por objeto el no dejar a elección del inquilino la rescisión o terminación contractual, pues durante la vigencia de los preceptos que lo permiten, se ha podido constatar que aunque se sostengan los techos con hechizos puntales, el arrendatario permanece inamovible, y lo que es peor en unión de su familia, pretextando que no tiene habitación a donde cambiarse, principalmente por el monto de las rentas, aunque bien creo que se dan otros conceptos que constituyen las verdaderas razones, vedadamente ocultadas por el inquilino, que en primer término, no puede, y en segundo, no quiere. Ya no digamos encontrar otra vivienda, sino que demuestra una total y peligrosa apatía por la conservación de la que en ese momento detenta, permaneciendo impávido ante la necesidad, en primera instancia, de proceder a la realización de pequeñas reparaciones y que posteriormente se salen ya de control estructural y económico, por su falta de oportuna atención, debido al clásico " ¿ Por qué yo ? si para -- eso pago renta " .

Pero eso no es todo, pues a dicha apatía se suman, el "hay se va", "mañana lo hago" y una dramática preferencia por otros satisfactores como son principalmente la diversión.

En efecto, para acreditar lo anterior bástese una -

simple visita a cualquiera de las llamadas "vecindades" en -  
cualquiera de las áreas del centro de nuestra ciudad; con la  
simple acción de pararnos frente a ella podemos observar, --  
que en todos los cuartos que la conforman, en sus sucias azo  
teas, simplemente no existe lugar para otra antena de televi  
sión más; y si se nos permitiera el acceso podríamos constatar,  
que de diez habitaciones, nueve cuentan con poderosos -  
y ostentosos equipos estereofónicos; aunque al abrir la puer  
ta de acceso, ésta se está materialmente sosteniendo y cum--  
pliendo su cometido por un auténtico milagro, los pisos y ma  
yoría de cristales rotos, baños sucios y destartalados. Y -  
si inquirimos al inquilino por la causa de tal abandono habi  
tacional, sin pensarlo dos veces, contesta: "el dueño", "el  
arrendador" o "casero", encendiendo su estéreo y elevando el  
volumen como para confirmar sus palabras; para él, la causa  
de su ruinosa vivienda es atribuida a la "voracidad" del pro  
pietario, aunque bien se da cuenta pero no reconoce que el -  
poseer la vivienda digna que exige siempre estuvo a su alcan  
ce, pero en lugar de comprar una lata de pintura, o un reem  
plazo de un trozo de tubería, ha preferido competir con sus  
vecinos para ver quien tiene el mejor televisor o equipo es  
tereofónico, o bien se lanza de vacaciones como magnate para  
que al regresar a nuestra capital se sirva pasar a formar, -  
con su digna persona, un eslabón más de la larga fila que es  
pera ansiosa ante las puertas del Nacional Monte de Piedad,

a efecto de pignorar algún mueble para regresar a la vivienda, que sigue deteriorándose día a día sin ser objeto de - - atención alguna por parte de su inquilino que se conforma y autojustifica culpando del creado infortunio, a su arrendador.

Ante esta totalmente verdadera situación se suman - otros tantos elementos de conveniencia personal inquilinaria, a saber: importe bajo de su renta, cercanía laboral o escolar, amigos, familiares, vecinos, etc. etc., excusas nunca faltarán, el inquilino quiere seguir viviendo en esa habitación y punto.

Pero eso no basta, primero pide y luego exige a la autoridad que tal situación permanezca indefinidamente, mientras él consulta el calendario colgado en su destartalada pared planeando sus próximas vacaciones.

Ante esta situación, mi criterio toma forma al proponer la citada reforma al artículo 2483 de nuestra Legislación Civil, adicionando el párrafo noveno, cuyo texto desde luego que es equitativo para las partes, ya que si el inquilino no cuida el techo que habita en unión de su familia, no debe de culparse a nadie más de su falta.

Si el no es digno de la vivienda, ésta tampoco lo es de él.

Que la desocupe o se le obligue a hacerlo.

Tal es el sentido de la reforma propuesta.

A nivel mundial, la imagen de nosotros los mexicanos, es digna y orgullosa, pero no olvidemos la administración entre persona y habitación, como es la persona es la casa y viceversa, pugnemos porque ésta unión sea digno símbolo de nuestra patria.

La reforma propuesta debe de hacerse efectiva en contra de aquél que piense y actúe en contrario.

Que al apático se le condene a la pérdida de la habitación ocupada y se dé ésta a la persona que aún tiene gusto por su vida y por su Nación.

d) Reforma al capítulo IX, en su artículo -- 2485. Dramatismo y consecuencia jurídica de la palabra "VENCIDO".

Si traemos a la luz de nuestra conceptualización el

contenido conducente a nuestra reforma del artículo 2485 del Código Civil, tenemos que:

"ART. 2485.- VENCIDO un contrato de arrendamiento, tendrá derecho - el inquilino.... a que se le pro-- rroque hasta por un año ese contrato..."

Y este texto encuentra respaldo inexplicable en el artículo siguiente que expresa:

"ART. 2486.- SI DESPUES DE TERMI-- NADO el arrendamiento...."

"VENCIDO", "DESPUES", "TERMINADO", son palabras que solo significan ignorancia y propician confusión, tanto al - profano como al estudioso en la materia.

Pero no conforme, actualmente se permite la venta - al público, que en última instancia es el beneficiado o perjudicado con tan disímiles criterios; de una "NUEVA LEY IN-- QUILINARIA" que, quién sabe a qué persona se le ocurrió tal engaño público. Ojalá y ésta existiera pero con un verdade-- ro estudio y conclusiones jurídicas, no solo concretándose a

transcribir reformas al artículo 2448 del Código Civil derivadas de los trágicos sucesos de 1985 acaecidos a nuestro -- respetable México.

No es justo que conciente del problema inquilinario se permita este tipo de comercio sin escrúpulos, más sin embargo, existe, permanece auspiciando la ignorancia permitida y excusada del inquilino.

Pero tan siquiera esta "Ley Inquilinaria" es un tan to reciente y, por ende, probablemente dispensada en compara ción con el pergamino legal de los años de 1928, es decir, - nuestro actual Código Civil, que a más de SESENTA AÑOS de su publicación e inicio de vigencia, sigue permitiendo concep- tos que ya han sido objeto de innumerables estudios y resolu ciones de nuestro máximo tribunal, en sentido totalmente di- verso, como es el caso siguiente:

"TESIS 65.- ARRENDAMIENTO, PRORRO  
GA DEL CONTRATO DE. El derecho --  
concedido al arrendatario para pe-  
dir que se prorrogue el arrenda- -  
miento por el término de un año, -  
debe ejercitarse cuando todavía es  
tá en vigor el contrato, porque lo

que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca.

Tomo LXVII, Pág. 3757 Ramírez Palemón.

Tomo LXXVII, Pág. 94 Castiello Rafael.

Tomo LXXX, Pág. 1101 Espinoza Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, Pág. 4072 Vega Josefina.

Tomo LXXXIX, Pág. 2442 García - - Vda. de Martínez Julieta."(9)

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que, por conclusión de su plazo de duración, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede prorrogarse lo que es, NO LO QUE HA DEJADO DE SER.

Quinta Epoca. Tomo CXXIX, Pág. 33 A.D. 3451/55. Maximiliano Calvi--

---

(9) Tesis de Ejecutorias 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Editorial Ediciones Mayo.

llo y Amalia Rojas de Calvillo. -  
Sucesiones. 5 Votos." (10)

"JURISPRUDENCIA 88, TESIS 465. - -  
ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRA  
TO DE. El derecho concedido al --  
arrendatario para pedir que se pro  
rroque el arrendamiento por el tér  
mino de un año, debe de ejercitar-  
se cuando todavía está en vigor el  
contrato, PORQUE LO QUE NO EXISTE  
NO PUEDE PRORROGARSE.

Quinta Epoca.

Tomo LXVII. Ramírez Palemón, Pág.  
3757.

Tomo LXXVII. Castiello Rafael, - -  
Pág. 94.

Tomo LXXX. Espinoza Chávez Alfonso  
Pág. 1101.

Tomo LXXXI. Vega Josefina, Pág. --  
4072.

Tomo LXXXIX. García Vda. de Martí-  
nez Julieta, Pág. 2442."



JURISPRUDENCIA 88 (Quinta Epoca) -  
Pág. 263. Volumen 3a. Sala, Cuar-  
ta Parte Apéndice 1917-1975; ante-  
rior Apéndice 1917-1965.

JURISPRUDENCIA 83, Pág. 267; en el  
Apéndice de fallos 1917-1954.

JURISPRUDENCIA 129, Pág. 290. Volum  
en Civil.

Ahora bien, de la simple lectura de los criterios y resoluciones anteriormente relacionados, por sí misma puede deducirse la incongruencia del contenido relacionado en el artículo 2485 del Código Civil. Más, sin embargo, por más de seis décadas ha llevado de la mano a un sinnúmero de inquilinos a creer que su contrato de arrendamiento primero -- tiene que vencerse para DESPUES solicitar su prórroga, así - que espera pacientemente que venza su dramático plazo, y luego, todavía más, inocentemente le solicita VERBALMENTE la regferida prórroga a su arrendador, que no hace sino agradecer al legislador el hecho de que éste permita, aún actualmente, la permanencia de tan nefasto criterio en nuestra ley civil.

Así que, como consecuencia de lo anterior, el inqui

lino por creer en nuestra legislación, inconcientemente permanece estático, creyendo estar en aptitud de ejercer un derecho escasamente conocido, cuando que la realidad aparecerá ante sus ojos en el breve término que el arrendador considere conveniente, quien iniciará la acción que derivará implacablemente en el lanzamiento inquilinario.

Pero lo que es peor aún, es el hecho omisivo del legislador que solo se concreta a ser un espectador más del -- problema aludido. No interviene con la categoría de su investidura, solo escucha y permanece impávido ante la ahora - desesperación del arrendatario que al darse cuenta de la realidad de su situación, arremete contra el que ahora concep--túa acertadamente como el origen de su situación. Reclama - airadamente la consecuencia pero desconoce la base jurídica que la originó.

En tal concepto, le asiste la razón, pues al que se le paga para que conozca tiene obligación de conocer y sino de investigar, pero de ninguna manera de concretarse a lle--nar un asiento y ostentar un nombramiento popular que personifica en asambleas, cuando tiene tiempo.

La ausencia de convicción es traición.

El camino es largo, el tiempo breve; no existe razón para posponer una reforma que, sin duda, coadyuvará en gran medida a la solución del problema inquilinario en México.

Pero antes de seguir adelante he de hacer notar que el artículo en estudio se encuentra dentro del Capítulo IX - del Título Sexto, Segunda Parte del Código Civil, por lo - - cual se le excluye de los Capítulos IV y VII a los que se -- les ha otorgado la categoría de orden público e interés social, y como ya me he ocupado en páginas anteriores de proponer una concreta reforma en dichos capítulos, creo de justicia la NO exclusión del precepto en cuestión, por lo que deberá de considerársele para cualquier tipo o clase de arrendamiento aunque no sea destinado a vivienda, ya que lo contrario originaría una contradicción con los conceptos relacionados.

Aclarado lo anterior, ahora me permito proceder a sugerir la reforma al artículo 2485 antes enunciada y deducida:

"ART. 2485.- ANTES DE QUE CONCLU-  
YA LA VIGENCIA PACTADA EN UN CON--  
TRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DE-

RECHO EL INQUILINO, siempre que es  
té al corriente en el pago de las  
rentas, a que se le prorrogue has-  
ta por un año ese contrato..."

Quedan exceptuados de la obliga- -  
ción de prorrogar el contrato de -  
arrendamiento los propietarios que  
quieran habitar la casa o cultivar  
la finca cuyo arrendamiento NO HA  
VENCIDO."

Incluyo en esta reforma además al artículo 2486, ya  
que en el mismo se sobreentiende el mismo falso concepto, es  
decir, que sujetan la prórroga contractual al VENCIMIENTO --  
del contrato, así pues, también propongo que dicho precepto  
quede en la siguiente forma:

"ART. 2486.- SI CONCLUIDO EL - -  
ARRENDAMIENTO y su prórroga, si la  
hubo, continúa..."

Ya que el texto anterior aludía a "después de termi-  
nado" y como hemos constatado si no se solicitó prórroga en  
tiempo, o sea, antes de concluir el ámbito de validez pacta-  
do, lógicamente que no existirá un DESPUES de cualquier ter-

minación.

Como podrá observarse, la reforma propuesta es real y conforme a derecho, no constituye presión o coacción para ninguna de las partes, es clara y precisa por lo que el - - error no se contempla en ninguno de sus conceptos. Está encaminada a la creencia de la intelectualidad del pueblo mexicano que consultando los preceptos aludidos, entienda el - - tiempo de ejercitar sus acciones, puesto que ya no estamos - en épocas pretéritas, en las que el conocimiento y aplicación del derecho estaba circunscrito a unos cuantos elegidos.

Ahora nuestro pueblo lee y entiende, luego entonces, seamos claros y precisos en proporcionar la excelente base de ese entendimiento, creando preceptos claros y sobre todo justos; pero justicia no es solo tipificar y aplicar el supuesto, sino que en igualdad de circunstancias debe de ser accesible, y de ninguna manera rebuscado, derivando en un galimatías conceptual que solo llevará al engrandecimiento de la problemática a resolver.

Somos un Estado de derecho, hagámoslo real y efectivo.

VII.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA-HABITACION EN MEXICO.

- a) Observancia de los artículos 2448, 2448-C y 2485 del Código Civil.
- b) Voluntad adhesiva.
- c) Intervención de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.
- d) Su imposibilidad coercitiva y su derivación a la nulidad administrativa.
- e) El convenio transaccional de desocupación y entrega. Concordancias Legislativas.
- f) Sus diferencias.

VII.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA-HABITACION EN MEXICO.

a) Observancia de los artículos 2448, 2448-C y 2485 del Código Civil.

En efecto, en el artículo 2448, se enuncia que las disposiciones del Capítulo IV a que pertenece, serán de orden público e interés social, por lo que serán irrenunciables siendo cualquier estipulación en contrario tenida por no puesta.

Perfecto.

Más, sin embargo ¿ Qué es lo que acontece en la realidad ?

Veámoslo en un solo ejemplo:

El futuro inquilino deseoso de adquirir una vivienda más digna, o simplemente porque la que habita ya es objeto de algún procedimiento judicial para obtener su desalojo; o no puede seguir pagando sus rentas; se ha retrasado, en fin, por cualquier motivo, necesita otra vivienda por lo que desesperadamente procede a consultar los periódicos de mayor circulación en búsqueda de algún inmueble que sea conforme a

sus necesidades; acude a verlo, previa cita, y al ver que satisface sus necesidades, decide dejar de pagar la renta del anterior a efecto de reunir la millonaria suma que su futuro arrendador le solicita. Y luego, el momento de la firma contractual llegó, se le presenta el contrato respectivo el cual tiene demasiadas cláusulas que por flojera o urgencia habitacional, sin mayor requisito, procede a firmar. Regresa feliz a su domicilio, informa a su familia la novedad y de inmediato proceden a efectuar los preparativos para el cambio de habitación, vanagloriándose de no tener que pedirle más favores a su arrendador, en el sentido clásico de espera en el pago de la mensualidad correspondiente. Hecho lo cual y ya pleni-potenciarmente instalado, en un pequeño descanso, decide leer desinteresadamente el nuevo contrato recién firmado, pero a medida que avanza en su lectura, le asiste un sobresalto al precariamente llegar a la "letra pequeña" que relejendo confirma poco a poco su contenido cavilando en la nueva responsabilidad adquirida y por último se resigna a tratar de cumplirla.

¿ Dónde estuvo el error ? Creo determinarlo en dos partes.

La primera, radica en la necesidad habitacional, -- hasta cierto punto justificada.



La segunda en una conveniencia que, aunque se conociera el derecho, incidiríamos en la aceptación contractual de la primera. Esto es, que vedadamente lo que no entendemos lo acomodamos a nuestra conveniencia, principalmente económica, es decir, que primero se satisface la necesidad y -- luego se pretende justificar el medio empleado.

Lo cual nos lleva a la propuesta de generalización contractual en observancia del precepto en estudio, mismo -- que alude en alguna de sus partes "cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

¿Cuál o cuáles estipulaciones, y en dónde deben de constar ?

Lógicamente que para no concretar la figura psicológica de víctima y verdugo, necesariamente ha de implementarse un sistema, que independientemente de ser digno del entendimiento finque una responsabilidad u obligación ineludible que a la postre no dé pauta para la tramitación de tequiosos procedimientos judiciales que serán objeto de capítulo posterior.

En este orden de ideas necesariamente será obligatoria la observancia de los preceptos enunciados, pero, inde--

pendientemente de que consten o se transcriban los artículos conducentes, como claramente dispone el Código Sustantivo en la materia, éstos deberán ser objeto de categórico escrutinio, es decir, que, por norma, no habrá contrato de arrendamiento que no los contenga, salvo lo dispuesto en capítulos posteriores de la presente tesis, a los que el artículo - - 2448-C me obliga a conceptualizar desde este momento en el - sentido conjuncional del orden público e interés social y la "voluntad del arrendatario" prevista en el expresado concepto.

Pero, cual voluntad, si como hemos visto y constatado la aplicación del derecho en la mayor de las veces, no depende de la voluntad particular, sino que ésta debe y está - supeditada, no solo a la creencia sino a la existencia de -- ese derecho.

Y retomando los artículos expresados, hemos de consultar que la observancia de los mismos radica, principalmente en el entendimiento de los mismos, pero como son oscuros y temerosos es que debe pugnarse por su conocimiento público y entendimiento.

Así tenemos por ejemplo: ¿ Qué le costaría al legislador ordenar que cualquier contrato de arrendamiento sea --

sancionado por una autoridad administrativa o judicial, como es costumbre desde hace inmemorables años en el derecho anglosajón ? Y no abundo en detalles puesto que esos hechos son objeto de estudio posterior en la presente tesis.

Más sin embargo, y como debida antelación, he de manifestar que el orden público y el interés social, debe de cumplir cabalmente su cometido, pero tal concepto no podrá ser realizado, merced a la ignorancia con que se conduce su contenido; luego entonces ¿ Cómo es que podrá observarse el contenido del precepto en comento ?

A este respecto me permito proponer dos circunstancias, que de aplicarse, necesariamente serán encuadrados en la obligatoriedad.

Así tenemos retrocediendo en el mismo ejemplo; si existiera un solo contrato de arrendamiento, deducido por los conceptos logísticos legales y sancionado, no solo judicial sino administrativamente también, hecho que irremediablemente nos lleva al inciso siguiente en este tema.

**b) Voluntad adhesiva.**

En efecto, todos tenemos al menos una idea de lo --

que resulta ser adhesivo, y si aunamos a la voluntad, entonces tenemos la siguiente disyuntiva:

¿Cuál voluntad? Pues como hemos constatado, la mayoría de los contratos que se utilizan en la celebración del arrendamiento, constan de un sinnúmero de cláusulas, la mayor de las veces obscuras y vedadas al entendimiento inquirinario, puesto que aunque se norme que el contenido de diversos preceptos debe de constar en dicho contrato, la gran mayoría ignora el contenido real de la terminología jurídica empleada.

Luego entonces hace su aparición la conceptualización de voluntad adhesiva; pero ¿Cuál es ésta?, la del arrendador, la del arrendatario o ambas.

Por lógica respuesta tenemos inequívocadamente, que la voluntad es la del arrendador, quien elabora sus contratos a conveniencia directa de sus intereses con el consentimiento y pasividad legislativa, que si bien es cierto que norma la relación, también lo es, que esa normatividad la mayoría de las veces va a tener que ser objeto de un tequioso proceso judicial, que solo derivará en el despótico triunfo en contra del inquilino, que resignado y ya exhausto de los honorarios de su abogado tendrá, irremediabilmente, que pro-

ceder a desalojar la vivienda que ocupa a justo título.

¿ Y todo ésto por qué ?

Simple y sencillamente porque se ha evitado el proceder a la creación y aplicación de una norma general en dicho sentido. Es decir, que la adhesión debe de estar estrictamente normada, pero no solo como parte de un supuesto jurídico, sino que estimo de tal importancia este hecho, que debe de ser objeto de una conceptualización y sanción plenamente determinada.

En efecto, como sabemos, la Ley Federal de Protección al Consumidor contempla en diverso articulado (11), la obligación de proceder al registro de cualquier tipo de contrato al que una de las partes se una a la ya elaborada y establecida de rigor; sancionando la omisión solo administrativamente con una nulidad demasiado ambigua como veremos en el siguiente inciso.

**c) Intervención de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.**

De la que he de manifestar desde este momento que a ciencia cierta, aún no sé qué es lo que protege, toda vez que su intervención y vasta publicidad solo derivan en gran

---

(11) Artículo 63.

parte en la voluntad de que el proveedor, en este caso el -- arrendador, se sometan VOLUNTARIAMENTE al denominado juicio arbitral que como veremos no es sino una simple llamada de - atención, en mérito a que carece de la coercitividad necesaria a la imposición de sus preceptos, pues el citado proveedor con un simple "no sometimiento al arbitraje" dá al traste con cuanto precepto integra la expresada ley.

Así las cosas y respecto a la contratación adhesiva tenemos que, si bien es cierto que existe una sanción pecuniaria para el caso de omisión registral, también lo es, que en su caso, esas sanciones no son aplicadas, lo que deriva - en el desdén del prestador de servicios. Y todo esto sin -- ocuparse la citada Procuraduría, de determinar qué es un contrato adhesivo, ocupándose tan solo de proliferar el slogan "somos sus abogados", hecho que resulta muy distante de la - realidad, entre otras cosas, porque un abogado no abandona - a su cliente con el consabido "solicite copias certificadas de lo actuado y ejerza la acción por la vía correspondiente"

No se trata de ser un simple mediador, sino de conocer, explicar, publicar y ejercer su concepto. Hecho que -- nos lleva de regreso al tema ¿Qué es la voluntad adhesiva? Según la citada Procuraduría son los contratos que ella misma denomina de "machote" (12), es decir, los que se expenden

---

(12) Ley Federal de Protección al Consumidor.

en cualquier papelería, los cuales el arrendador ve con interesantes ojos, puesto que en la gran mayoría de todos ellos, se conserva y protege su interés tanto económico como jurídico. Y tal situación a la vista y paciencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, cuando que con su escasa poten-cialidad coercitiva, bien pudiera normalizar los referidos - instrumentos. Pero eso sí, "son nuestros abogados".

Ante esta precaria realidad me permito proponer dos conceptos:

1o. Entre la ley general y la especial, en ningún momento debe de existir discrepancia o apatía.

2o. Si la ley general conceptualiza y la especial concretiza, ¿ En dónde radica la colaboración, o mejor dicho la reciprocidad del tutelaje al dejar en completa ambigüedad el concepto de origen, es decir, los artículos antes expresados de la legislación civil, y la norma administrativa que tipifica y sanciona la contratación adhesiva ?, así es, en ninguno.

¿ Por qué ? simplemente porque generaliza un contrato, pero ¿ Qué contenido es el sancionado ?

A este respecto es necesario, si se tiene un modelo, proceder a su autorización previo estudio de la expresada dependencia y con el correspondiente trámite burocrático. Y me atrevo a afirmar ¿ Por qué no dictamina y sanciona en especial un solo contrato de arrendamiento conforme al cual NECESARIAMENTE deba de llevarse a cabo la relación arrendataria ?

Esta imposición, en armonía sustantiva debería de observar los principios de los artículos antes expresados, y no dejar disyuntiva administrativa, puesto que todos los contratos, sin excepción, deben de ser uno solo, al menos en el área que nos ocupa, partiendo del principio de que la casa habitación, el arrendador y arrendatario son un solo concepto a tutelar; el supuesto jurídico tutelado es el mismo, solo difiere de ubicación y precio, puesto que el término inicial es forzoso y la prórroga automática en consideración de temas anteriores.

Luego entonces, ¿ Por qué auspiciar, aún más, el problema inquilinario eludiendo la simple observancia legislativa en tortuosos caminos que solo llevan a un laberinto conceptualizador ?

O acaso es mucho trabajo y deducción el servirse ex-



presar que un contrato de arrendamiento deberá de ser el pago de voluntades entre arrendador y arrendatario previsto y expresamente autorizado y sancionado en su total existencia jurídica por el Capítulo IV, Título Sexto, Segunda Parte del Código Civil, mismo que determina su existencia como de orden público y de interés social, así como el artículo 3o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, y que sin dichos requisitos, cualquier pacto en contrario será nulo, estando el arrendador en caso de omisión, obligado a respetar la permanencia inquilinaria por el término de tres años forzosos, que solo serán renunciables a petición expresa del inquilino, desde luego que no, pero en la conclusión de este tema abundo en el inciso siguiente que denomino:

d) Su imposibilidad coercitiva y su derivación a la nulidad administrativa.

En efecto, ¿ Qué es, o qué resulta ser la H. Procuraduría Federal de Protección al Consumidor concretamente en el ámbito de esta tesis ?

No obstante su impresionante denominación y designación resulta ser un verdadero fiasco, y no debido al honorable personal profesional que la tutela e integra, sino - que debido a diversas situaciones es que se procede a su - -

creación, con el anhelo de proteger supuestamente al consumi-  
dor del comerciante, sea cual sea la cuantía e importancia -  
del negocio.

Pero ¿ Cómo desempeña su función proteccionis-  
ta ?, lamentablemente solo administrativamente, sin coerciti-  
vidad alguna, que no sea la imposición de sanciones pecunia-  
rias, las cuales, la mayoría de las veces no se hacen efecti-  
vas, y no porque no exista esmero en ello, sino porque la au-  
toridad encargada de ejecutarlas la gran mayoría de las ve-  
ces no logra su lucrativo cometido, en gran parte porque es-  
tá ocupada en la creación de nuevos impuestos, precisamente  
a cargo del que se dice prestador de servicios.

Así aplicando un simple ejemplo, tenemos que:

"Desesperadamente llega ante ellos el arrendatario  
quien se esmera en quejarse, supuestamente, porque el arren-  
dador intenta, o aumentarle la pensión rentística, con la --  
amenaza, en caso de no aceptación, de desalojarlo inmediata-  
mente; o en último de los casos, porque ya se ha iniciado --  
juicio en su contra con el objeto, bien sea de cobrar las --  
rentas vencidas, o realmente de obtener el expresado lanza-  
miento del inquilino.

Pero en cualquiera de ellos, la H. Procuraduría Federal incoa procedimiento administrativo en contra del que - hace aparecer como temerario arrendador. Lo cita y le requiere informe de satisfacción o de oposición, con la amenaza de que en caso de no presentarse o no rendir el último, - se hará acreedor a una multa equivalente a noventa y nueve - veces el salario mínimo vigente en esta ciudad (13).

Con el solo efecto de evitar la expresada sanción, comparece el arrendador para el simple efecto, desde luego - de evitarla, y solo para manifestar que no está dispuesto a satisfacer la queja en cuestión, y de paso, que no se somete a arbitraje alguno.

Manifestaciones proferidas ante la impotencia tanto del consumidor como de la propia Procuraduría Federal que supuestamente tutelaría sus intereses, y ésto ante la complacencia del propietario arrendador compareciente.

¿ Qué se resolvió ? Absolutamente nada, se gastó tiempo y principalmente presupuesto gubernamental, y todo hubiera valido la pena, más sin embargo el arrendatario procede a abandonar el local ocupado por la citada autoridad, - - peor aún de como llegó en busca de su auxilio, cabilando en su retiro ¿ De qué me sirvió venir ? Y temiendo la recia --

(13) Artículo 66 fracción I de la Ley Federal de Protección al consumidor.

reacción de su arrendador.

Lo anterior es un hecho real, lo hemos vivido y - - nos hemos preocupado por el establecimiento de una respuesta digna de la justicia que sea creada por el legislador y apli cada irrestrictamente por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Que no se concrete a ser un simple conciliador, sino que verdaderamente tutele y proteja los intereses del - - real consumidor.

Que no se limite a una actividad administrativa, - sino que realmente tenga facultad de amplia coerción y fuero legal.

Que no sea solo el laudo del tequioso juicio arbitral el único que pueda ser ejecutado judicialmente, ¿ Por qué no se le otorga el fuero necesario para que también sus resoluciones de trámite sean ejecutables ?

Pero tal facultad deberá de ser precedida lógicamente de una jurisdicción y competencia que no pueda ser buglada tan fácilmente, es decir, que tendrá que ser obligatoria al menos en el área de arrendamiento.

Esta medida podría contravenirse con la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común mediante la que se crearon los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en esta Ciudad, ya que entonces ambos ejercerían las mismas funciones de juzgador, por eso insisto en la creación de un solo contrato de arrendamiento que sea elaborado con la observancia de ambas leyes o ¿ POR QUE NO PROCEDER A LA CREACION DE UNA PROCURADURIA GENERAL QUE SE OCUPE EXCLUSIVAMENTE DE ESTE TIPO DE ASUNTOS INMOBILIARIOS, como me permito exponer en tema posterior ?

Antes de seguir adelante quiero hacer patente una sola inquietud más a este respecto:

Como hemos visto y oído actualmente se prolifera - en los medios más populares de comunicación como lo son principalmente la televisión y la radio; a cada momento se exalta el supuesto buen funcionamiento de la organización denominada "solidaridad" haciendo público el resultado de su planeación; y debido a la continuidad de sus "spots", no creo - que exista una sola persona en nuestra ciudad que al menos - no haya oído ésta exposición varias veces, lo cual demuestra que cuando nuestro gobierno se lo propone, logra su cometido y bien fácilmente.

Pero los problemas de nuestro pueblo no solo consisten en construir canchas de basket ball, carreteras o clínicas, según se expresa en los citados comunicados, y que dicho sea de paso, siempre es la misma cancha, la misma carretera y la misma clínica, de los mismos poblados de quién sabe dónde, puesto que su nombre y ubicación no se dan a conocer.

En fin que si nos esmeramos, a cualquier acción o cosa le encontraremos defectos y ese no es tan solo el afán del presente trabajo profesional.

Antes al contrario, si ese programa de "solidaridad" ha dado resultados, que bien que siga construyendo satisfactores y que esos resultados se den a conocer al pueblo, pero mi idea en esta exposición, es que el tiempo al -- aire empleado en la referida publicidad, bien pudiera verse reducida, calculadamente en un veinte por ciento de sus totales; y este porcentaje sea empleado en instruir al mismo pueblo, por ejemplo: en sus derechos inquilinarios, que también constituye un bastísimo problema. Y pienso que con una sana información bien se podría evitar en gran medida su existencia presente y erradicación en un futuro inmediato.

Así ejemplificando, que proceda a informarse:

- Los requisitos esenciales de todo contrato de arrendamiento.
- Cual es el término forzoso.
- Como opera la prórroga del citado contrato.
- Cual es el límite de las reparaciones a efectuar por el inquilino.

En fin, la totalidad de los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. (14)

Y si hablamos de continuidad, entonces podríamos afirmar que en un término no mayor de sesenta días, las partes contratantes estarían plenamente conscientes de sus derechos, estando a su alcance un conocimiento, al menos esencial de lo que es lícito e ilícito, reduciéndose casi a la nulidad los problemas inquilinarios que nacen principalmente por la falta o mala interpretación del orden jurídico que lo rige.

e) El convenio transaccional de desocupación y entrega. Concordancias legislativas.

Este es un instrumento ampliamente usado en el Sur este de nuestra República, y su uso ha encaminado a la erradicación casi total del juicio inquilinario.

---

(14) Artículos 2412 al 2448-L del Código Civil para el Distrito Federal.

Funciona abruptamente, puesto que parte del pacto de voluntades cuyo compromiso ineludible lo es la desocupación y entrega, expresamente convenidos en un tiempo perfectamente determinado.

Su aplicación en nuestra ciudad incidiría en la ca si erradicación total de los tequiosísimos procedimientos de controversia inquilinaria, tratada en el siguiente tema.

Este documento se elabora de la siguiente manera: Las partes que lo celebran, una vez que han llegado al acuer do del inmueble y del costo por su uso, proceden a plasmar - su voluntad, uno de conceder el uso y goce temporal y el - - otro a pagar una compensación económica por dicho concepto.

Se pacta asimismo la forma de proceder al cuidado del bien por parte de su futuro ocupante, hecho lo cual convienen que la duración de ese uso será por un tiempo expresa mente determinado, comprometiéndose el adquirente a desocu-- parlo y entregarlo a su propietario o a quien sus derechos - represente al vencimiento del plazo perfectamente estipula-- do. Y luego ya sin lugar a dudas del compromiso contraído - proceden a ratificar su contenido ante la fe de algunos de - los siguientes fedatarios, atendiendo a la cuantía de la su-- ma mensual en períodos anuales; ya sea escribano, corredor o



Notario Público, quienes cerciorados de la voluntad sometida ante su fe, proceden a sentar certificación del consentimiento expreso de las partes comparecientes. Aunque la mayoría de las veces acuden ante la fe de la autoridad judicial competente quien en idéntico sentido y cerciorada la personalidad y voluntad, procede a la sanción del documento expresado.

Ya no existe la menor duda del compromiso convenido, al que denominaríamos inquilino, ya cuenta con que su responsabilidad se hará efectiva al término del plazo que se hubiera expresado. Y si acaso éste necesita mayor tiempo en su ocupación entonces se procede a la modificación del pacto pero siempre en términos claros y precisos y ante los citados fedatarios o autoridad, quienes darán fe de tal hecho.

También para el caso de que el ocupante no cumpliera con los hechos convenidos, el acreedor puede en buen término solicitar de la autoridad judicial, que estreche el cumplimiento incondicional del convenio documentado, que proceda a notificar una sola vez al obligado, el deseo del propietario, en el sentido lógicamente de que se proceda a la desocupación del inmueble de su propiedad, apercibiéndole el juez del conocimiento que dispondrá del improrrogable término de treinta días para cumplir llevando a efecto la expresa

da desocupación y entrega; apercibiéndolo de que en caso de su rebeldía se procederá al desalojo con utilización de la fuerza pública, si fuere necesario y empleando el rompimiento de cerraduras, así como la consignación inmediata en caso de oposición, puesto que ninguna se estima procedente en mérito del tipo incondicional del compromiso contraído.

El anterior procedimiento judicial, como podrán -- imaginarse dura aproximadamente sesenta días hábiles y no -- los largos años de proceso como acontece en nuestra ciudad.

Esta acción también puede ejercitarse por la falta de pago de dos o más rentas haciendo las veces de juicio especial de desahucio.(15)

Este convenio transaccional tuvo su auge en los -- años de 1980 a 1985 sin que a la presente fecha se haya eliminado su existencia por ser totalmente eficiente en el derecho que tutela, el cual fue conocido y aceptado libremente - por las partes que lo celebraron, de lo que dieron fe ante - la autoridad y/o fedatarios expresados anteriormente.

El modelo existe por eficiente y coadyuvante en el ahorro del gasto público, ya que en este sentido evita sueldos de años de servidores públicos, como son jueces, secreta

(15) Artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

rios, escribientes, archivistas, etc. hecho que de inmediato representa un ahorro, primero de cientos y luego de miles de millones de pesos, o cientos de miles de nuevos pesos.

Ojalá y en nuestra ciudad existiera la firmeza legislativa sureña, al menos en este aspecto inmobiliario.

f) Sus diferencias.

Con nuestra legislación, no existe ninguna, aunque se empeñe el legislador en manifestar lo contrario.

Y en efecto resulta ser totalmente aplicado a este fin, el contenido de los artículos 1953 y 2027 de nuestro Código Civil, los cuales expresan textualmente lo siguiente:

"ART. 1953.- Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto."

"ART. 2027.- Si el obligado a - - prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir -- que a costa de aquél se ejecute -- por otro..."

Expuesto lo anterior solo faltaría la substitución y ampliación de funciones en cuanto a fedatario público, - - puesto que en nuestra legislación solo es permisible la celebración de convenios, previa la consideración de la autoridad judicial, que solo procede a la citada aprobación en el caso de que no se contengan prestaciones ni contrarias a derecho ni a la moral. Hechos éstos que pueden constatarse a diario en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, al momento de ser llevada a efecto la audiencia referida en los artículos 272-A y 961 del Código Adjetivo Civil.

Lo único que no concuerda es el sentido proteccionista del legislador en nuestra ciudad que se empeña en seguir patrocinando, sino es que eludiendo el problema habitacional.

O es que se intenta no creer que el propietario al ver y constatar todo lo expuesto en temas anteriores y presente, no se decidiría a seguir invirtiendo en unidades habitacionales ya que en el sentido expresado se le ofrecería -- una protección y respeto a su inversión, que en breve término incidiría en la proliferación habitacional y luego en la clásica y ya expresada Ley de la oferta y la demanda, llegando al punto justo y esperado de que se inviertan los papeles es decir, que sea el arrendador el que ofrezca más y mejores

opciones que sus competidores propietarios, con un muy estimado beneficio, y a elegir por parte del que aún ahora resulta ser el sufrido inquilino.

Desde luego que sí, pero ahora solo resta esperar la decisión firme del legislador, que no se concrete a dictaminar paliativos a la problemática esperando el endoso a su sucesor. Que desempeñe cabal y fielmente el cargo que le -- fue conferido.

Que dicte leyes, no discursos.

**VIII.- JUICIO DE CONTROVERSI A INQUILINARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

- a) Proceso Judicial.
- b) Abuso de la dilación probatoria. Temeridad y mala fe.
- c) Aplicación efectiva de vías - de apremio, a petición de parte en proceso y de oficio en sentencia.

VII.- JUICIO DE CONTROVERSI A INQUILINARIA EN  
EL DISTRITO FEDERAL.

Me he permitido, con su venia, llegar a un tema -- que estimo absolutamente importante y trascendental para el presente trabajo, la controversia en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en nuestra ciudad, previsto y escasamente sancionado en lo dispuesto por los artículos 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967 y 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Preceptos que como podremos constatar resultan insuficientes para controlar el desorden procesal inmobiliario existente en la actualidad. Ya que invariablemente, en todas las ocasiones o mejor dicho, en todos los procesos de este orden, resulta un calvario el simple ejercicio de la acción o acciones, lo que nos lleva a entrar de lleno a la siguiente exposición:

a) Proceso Judicial.-

¿Cuál ? Al que dan inicio los arrendadores o el que burla el arrendatario, que como veremos, no es el mismo.

Y es que me veo obligado a diferenciarlo, merced -

al escaso conocimiento que de este juicio tiene el suscrito, salvo criterio en contrario.

Así las cosas, creo prudente, como en ocasiones anteriores, ejemplificarlo vivencialmente.

Por lo que tenemos:

" Al comerciante inmobiliario que al anunciar en renta su propiedad se hace varias, tal vez, demasiadas ilusiones, al conceptualizar y capitalizar la renta que espera percibir; acude ante diversas amistades con el objeto de tratar de cuantificar la renta que según él devengará.

Toma una decisión y procede a anunciarse, acuden ante él un sinnúmero de solicitantes inquilinarios, y de todos ellos elige el que cree mejor, acepta al personaje propuesto y procede a dar inicio el fenómeno procesal inquilinario.

Así es, transcurridos tres o cuatro meses empieza a darse cuenta que el prospecto elegido no lo analizó convenientemente. Se atrasa en el pago de las rentas estipuladas exige reparaciones de mínima importancia, pero aún así decide esperar el vencimiento contractual que lamentablemente lo



es de un año forzoso, más sin embargo hace acopio de valor y se resigna a que su renta le sea cubierta con la puntualidad que el arrendatario disponga.

Y luego llega el ansiado término contractual así que como estima inconveniente a sus intereses el expresado arrendatario; decide que es mejor dar por terminado el -- contrato de arrendamiento respectivo. Pero se encuentra con tres opciones: promover la clásica terminación contractual - (16); solicitar la rescisión por falta de pago oportuno, entre otras cosas (17); o bien, promover el juicio especial de desahucio por falta de pago de dos o más rentas (18), y conste que en este ejemplo han de deberle el doble. Y todos - - ellos encaminados a obtener la desocupación habitacional anhelada.

Así que consulta a un profesionista honesto, que - aún los hay. Este le expresa que el juicio especial de desahucio, aunque es factible para el pago de rentas, concluye, lamentablemente con el pago de las mismas, desde el momento del requerimiento hasta la ejecución de sentencia (19); así que si su inquilino por su parte consulta a otro asesor; éste le expondrá que no se preocupe ni siquiera por el primer

---

(16) Artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.

(17) Artículo 2483 fracción IV del Código Civil para el Distrito Federal.

(18) Artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

(19) Artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

requerimiento, puesto que dispone de tiempo más que suficiente para reunir el adeudo y consignarlo, poniéndolo a disposición del arrendador. (20)

El propietario realiza un resumen a su leal saber y entender y se autorecrimina el hecho de haber tratado de coadyuvar a la solución del problema habitacional; al haber estipulado una renta baja, pues derivando sus cuentas y operaciones aritméticas, le resulta que entre los honorarios de su asesor, los gastos de notificación, porque existen, y los cargadores para el caso de un ilusorio embargo, ya que los bienes de su inquilino escasamente cubrirían el adeudo pendiente, y que no obstante tanto trámite si al momento del emplazamiento respectivo, el inquilino exhibe las pensiones -- adeudadas, no tendrá más remedio que con lo obtenido se sirva pagar a su abogado, cargadores, etc. ante la complacencia y sobre todo permanencia del citado inquilino, es que decide optar por alguna otra vía, y solo le quedan dos; la rescisión o la terminación contractual, y al explicarle profesionalmente que si no designó, en el contrato respectivo, lugar de pago, no se tipifica la mora en el pago, misma que daría la pauta para el ejercicio de la correspondiente acción (21) así que resignado opta por la simple terminación de contrato, pero también en esta puede constatar el laberinto legal

(20) Obra citada.

(21) Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. VIII, Pág. 30 A.D. -- 4619/56. Fausto Moreno Sánchez, Unanimidad de 4 votos. Vol. XXXV, Pág. 18 A.D. 3728/59. Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos. Visible en "Temas Relacionados" Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, -- Vol. I. P. 413.

que le será menester complementar, antes de obtener su ansiado fin, la desocupación de su propiedad.

Ya resuelto por esta vía, es informado de que es necesario realizar un trámite anterior al juicio principal - en mérito a que ha operado en su contrato la tácita reconducción (22), es decir, que mientras se informaba y gastaba indagando la mejor manera de obtener el desalojo, le transcurrieron los diez días fatales para oponerse al supuesto jurfidico relacionado, sin el cual, se hubiera ahorrado casi dos meses de tramitaciones y desde luego los correspondientes honorarios y gastos necesarios y que sin duda habrá de erogar ahora.

Ya resignado a cualquier nuevo improprio iniciación en vía de jurisdicción voluntaria conforme a lo dispuesto en el artículo 893 y siguientes del Código Adjetivo, así como la observancia de la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a continuación transcribo: - -

"CONTRADICCION DE TESIS 17/89. -  
ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL PRIMERO TRIBUNAL COLEGIADO Y POR EL TERCER TRIBUNAL COLEGIADO, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIR--

(22) Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXXVII, Pág. 28, A.D. - 4892/59. Josefa Mena de Castro. Unanimidad de 4 votos. Visible en "Tesis Relacionadas" Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I. pp. 441 y 442.

CUITO.

MINISTRO PONENTE: IGNACIO MAGAÑA -  
CARDENAS.

SECRETARIO: PABLO JESUS HERNANDEZ  
MORENO.

México, Distrito Federal. Acuerdo  
de la Tercera Sala de la Suprema -  
Corte de Justicia de la Nación, co  
rrespondiente al día cuatro de ju  
nio de mil novecientos noventa.

V I S T A , la contradicción de te  
sis 17/89, entre las sustentadas -  
por el Primero y Tercer Tribunales  
Colegiados en Materia Civil del --  
Primer Circuito referente a si el  
término que establece el artículo  
2478, del Código Civil para el Dis  
trito Federal en lo referente al -  
arrendamiento de fincas urbanas --  
destinadas a la habitación que no  
se hayan celebrado por tiempo ex--  
presamente determinado, puede o no  
ser susceptible de renuncia volun-  
taria por parte de los contratan--  
tes.

## R E S U L T A N D O :

PRIMERO.- Por escrito dirigido a esta Tercera Sala de la Suprema -- Corte de Justicia de la Nación, el veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, los integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, denunciaron la contradicción de los criterios y sentencias sustentadas entre el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil de dicho Circuito, expresando lo siguiente:

1.- El Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al conocer del amparo directo número 2326/88, Carlos Piña Mendoza, fallado el veintiocho de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho, según puede corroborarse de la tesis que sobre el particular se encuentra publicada en la -

página 240 de la Tercera Parte del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por su - Presidente, al terminar el año de mil novecientos ochenta y ocho, cu yo rubro y contenido se transcribe "ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS - DESTINADAS A LA HABITACION. EL -- TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES IRRENUNCIABLE -- TRATANDOSE DE.- (REFORMAS DE 1985) Las disposiciones relacionadas con este tipo de contratos deben estimarse de orden público e irrenunciables aunque no se encuentren ma terialmente comprendidas en el capítulo IV del Título Cuarto, Segun da Parte del Libro Cuarto del Códi go Civil, pues tal ha sido la intención del legislador, a fin de - que las cláusulas de renuncia no - pudieran estar ya contenidas en -- los nuevos pactos arrendaticios y quedaran protegidos los arrendata-

tarios en su relación con los - -  
arrendadores. Por tanto, el cita-  
do artículo 2478 no puede estimar-  
se susceptible de renuncia volunta-  
ria por las partes en un contrato  
de arrendamiento para casa habita-  
ción, por no estar comprendido en  
el capítulo IV antes precisado, --  
cuando dicho precepto está intima-  
mente relacionado con otras dispo-  
siciones del citado capítulo deno-  
minado "Del arrendamiento de Fin--  
cas Urbanas destinadas a la habita-  
ción, cuyo artículo 2448 expresa--  
mente las considera irrenunciab-  
les por ser de orden público. En este  
orden de ideas, no dándose la sal-  
vedad a que se refiere el artículo  
8o. del Código invocado, la renun-  
cia que haga el arrendatario a los  
dos meses que establece el artícu-  
lo 2478 debe tenerse por "no he- -  
cha".- 2.- Por otra parte, este  
Tercer Tribunal Colegiado, al re--  
solver el amparo directo número --

3158/89, Rosa Nieves Cruz, fallado el siete de septiembre del año en curso, en lo conducente sostuvo -- que: La renuncia a los artículos - 2478 y 2479 del Código Civil, no - afecta el orden público ni el inte - rés social, ya que aquellos precep - tos se encuentran contenidos en el capítulo VII del Título Sexto de - la Segunda Parte del Libro Cuarto del ordenamiento invocado y por en - de no forman parte del Capítulo IV del mismo título que se considera de orden público, dado que la re-- nuncia de mérito sólo afecta el in - terés jurídico de la inquilina y, por tanto, en nada se perjudica el interés de la colectividad, pues - la norma de que se trata sigue ri - giendo para quienes se encuentran en el supuesto a que se refiere. - La no afectación del interés públi - co por la renuncia de mérito ha si - do sancionada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la te-



sis de jurisprudencia del rubro --  
"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINI  
DO" consultable en la página 160,  
Cuarta Parte I, del último Apéndice  
al Semanario Judicial de la Fe-  
deración.- 3.- Como consecuencia  
de lo anterior es claro que los --  
criterios sustentados por ambos --  
tribunales Colegiados son diversos  
respecto de una misma cuestión, es  
decir que mientras este Tercer Tri-  
bunal Colegiado, considera que: La  
renuncia a los artículos 2478 y --  
2479 del Código Civil, no afecta -  
el orden público ni el interés so-  
cial ya que aquellos preceptos se  
encuentran contenidos en el capítu-  
lo VII del Título Sexto de la Se-  
gunda Parte del Libro Cuarto del -  
Ordenamiento invocado y por ende -  
no forman parte del Capítulo IV --  
del mismo Título que se considera  
de orden público, dado que la re-  
nuncia de mérito solo afecta el in-  
terés jurídico de la inquilina y,

por tanto, en nada se perjudica el interés de la colectividad, pues - la norma de que se trata sigue ri- giendo para quienes se encuentran en el supuesto a que se refiere; - por su parte el Primer Tribunal Co- legiado de este propio Primer Cir- cuito, sostiene, en la tesis a que se ha hecho mención: Que el artí- culo 2478 no puede estimarse sus- ceptible de renuncia voluntaria -- por las partes en un contrato de - arrendamiento para casa habitación aún cuando no está comprendido en el capítulo IV antes precisado, di cho precepto está íntimamente rela- cionado con otras disposiciones -- del citado capítulo, denominado -- del arrendamiento de fincas urba- nas destinadas a la habitación, cu yo artículo 2448 expresamente las considera irrenunciables por ser - de orden público. Ante tal cir- - cunstancia y por virtud de existir criterios opuestos, se estima pro-

cedente la denuncia de la contradicción de los criterios sustentados por ambos Tribunales Colegiados, atento a lo señalado en el artículo 197-A de la Ley de Amparo.- En consecuencia, se solicita tener a este Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito denunciando la contradicción de tesis a que se ha hecho referencia".

SEGUNDO.- Por acuerdo de veintinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, el Presidente de la Tercera Sala previno al Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito -- que remitiera a la Tercera Sala, -- copia certificada de la resolución motivo de la presente denuncia, -- misma que obra agregada en el presente expediente.

Por diverso auto de trece de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, el Presidente de la Tercera

ra Sala admitió a trámite la denuncia que se hizo de la contradicción de tesis de mérito, y ordenó se diera vista con el asunto al -- Procurador General de la República para que expusiera su parecer dentro del plazo de treinta días. Asimismo, mediante el citado acuerdo se turnaron los autos al Ministro Ignacio Magaña Cárdenas, para que formulara el proyecto de resolución correspondiente.

C O N S I D E R A N D O :

PRIMERO.- Esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer y resolver la presente contradicción de tesis de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26, fracción XI de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación y -- 197-A de la Ley de Amparo, en virtud de que se trata de la denuncia de contradicción de tesis sustentadas por el Primer Tribunal Colegia

do del Primer Circuito en Materia Civil y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en los amparos en revisión - números 3158/89 y 2326/88, respectivamente.

SEGUNDO.- El Procurador General de la República, mediante oficio número 003280, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, opinó que debe prevalecer el criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en virtud de las siguientes consideraciones: "En opinión del suscrito Agente del Ministerio Público Federal, debe de prevalecer la tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito por las siguientes consideraciones: a).- El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, establece textualmente que: "Todos los arren

dadores, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitante con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. El término establecido en el artículo arriba transcrito, debe estimarse irrenunciable, siempre y cuando se trate del arrendamiento para casa habitación, toda vez que dicho artículo guarda una estrecha relación con -número 2448 del mismo ordenamiento, mismo que señala textualmente que "las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto, es irrenunciable y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Es de estimarse como irrelevante el hecho de que el artículo 2478 no se encuen-

tre comprendido en el Capítulo IV del Título Sexto, Segunda Parte -- del Libro Cuarto del Código Civil, lugar de ubicación del transcrito artículo 2448, pues la diferente colocación de ambos numerales no desvirtúa la intención del legislador de incluir en el capítulo anteriormente precisado todas aquellas disposiciones que se encontrarán íntimamente vinculadas con las de su contenido. Dicha afirmación resulta más coherente si se tiene en cuenta que éstas normas están encaminadas a proteger a los arrendatarios en su relación con los arrendadores. b).- En virtud de lo anterior, se concluye que todas las disposiciones que guarden una íntima relación con el Capítulo IV del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, debe considerarse de orden público y -- por ende irrenunciables, siempre y cuando se traten de arrendamientos

de casa habitación.- Por otra parte es de hacer notar que la tesis jurisprudencial en la que informó su ejecutoria el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito en Materia Civil del Primer Circuito, no es aplicable en virtud de que dicha tesis es anterior a las normas de 1985, por medio de las cuales se decretó como normas de orden público las contenidas en el capítulo IV del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil" TERCERO.- El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, se apoyó para pronunciar sentencia en los autos del amparo en revisión número 3158/89, en las siguientes consideraciones:

El primer concepto de violación es infundado. La sala responsable estimó que la renuncia pactada por las interesadas en la cláusula octava del contrato de arrendamiento base de la acción, referida a los



artículos 2478 y 2479 del Código - Civil, no afecta el orden público ni el interés social, ya que aquellos preceptos se encuentran contenidos en el Capítulo VII del Título Sexto de la Segunda Parte del - Libro Cuarto del ordenamiento invocado y por ende no forma parte del Capítulo IV del mismo Título que - se considera de orden público. Ese criterio de la Sala es legal, ya - que la renuncia de mérito sólo afecta el interés jurídico de la inquilina y, por tanto, en nada se perjudica el interés de la colectividad, pues la norma de que se trata sigue rigiendo para quienes se encuentran en el supuesto a que se refiere. La no afectación del interés público por la renuncia de mérito ha sido sancionada por la - Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia del rubro "ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO" consultable en la -

página 160, Cuarta Parte, del Últi  
mo Apéndice al Semanario Judicial  
de la Federación. Siendo así, el  
criterio que informa la ejecutoria  
a que se remite la quejosa, es ine  
ficaz para variar el anterior re--  
sultado, que se apoya en la referida  
jurisprudencia, que es obligatoria  
en términos del artículo 192 -  
de la Ley de Amparo. El segundo y  
último de los conceptos de viola--  
ción, es infundado, toda vez que -  
la cuestión de la prórroga, ésta,  
tal como la consideró la Sala, no  
fue pedida antes de vencerse el --  
contrato. Al respecto es aplica--  
ble el criterio que informa la si-  
guiente tesis de jurisprudencia: -  
ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRA  
TO DE.- El derecho concedido al -  
arrendatario para pedir que se pro  
rrogue el arrendamiento por el tér  
mino de un año, debe ejercitarse -  
cuando todavía está en vigor el --  
contrato, porque lo que no existe

no puede prorrogarse. (Cuarta Parte, Página 165, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.)"

CUARTO.- Por su parte, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo en revisión número - 2326/88, se apoyó en las consideraciones siguientes: "CUARTO.- Por razón de método se estudia en primer término el cuarto concepto de violación expresado por el quejoso, el que resulta substancialmente fundado.- Contrariamente a lo que se sostiene en la sentencia reclamada, las disposiciones relacionadas con los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deben de estimarse de orden público e irrenunciables, aunque no se encuentren materialmente comprendidas en el Capítulo IV, -- del Título Cuarto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código

Civil. Tal ha sido la intención del legislador al acoger la propuesta de reformas tendientes a considerar de orden público e interés social este tipo de contratos a fin de que las cláusulas de renuncia no pudieran estar ya contenidas en los nuevos pactos arrendaticios y quedaran protegidos los arrendatarios en su relación con los arrendadores. Por lo mismo, resulta insostenible que por no estar comprendido el artículo 2478 en el Capítulo IV del Título Sexto antes precisado, sea actualmente susceptible de renuncia voluntaria por las partes en un contrato de arrendamiento para casa-habitación cuando esté íntimamente relacionado con otras disposiciones del citado Capítulo denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación" y que el artículo 2448 del Código Civil expresamente considera irrenuncia-

bles por ser de orden público e interés social. Luego el aviso que en el caso consta en autos se dió al ahora quejoso, concediéndosele quince días para desocupar, al notificarle el arrendador que daba - por concluído el contrato de arrendamiento que se había tornado voluntario, por la renuncia que había hecho el arrendatario a los dos meses que establece el artículo 2478 del Código Civil, debe estimarse violatorio de dicho precepto, ya que de conformidad con lo que establece el artículo 2448 de ese propio ordenamiento, debe tenerse por no hecha la renuncia de mérito. Por otra parte el artículo 80. del Código Civil establece que "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario, con la circunstancia de que en la especie no

se da la salvedad a que se refiere dicho precepto.- En las relacionadas condiciones procede conceder - al quejoso el amparo y protección de la Justicia Federal por él soli- citados. Cabe añadir que a virtud de la concesión del amparo antes - decretada se hace innecesario entrar al estudio de los restantes - conceptos de violación expresados por el quejoso.

QUINTO.- Previamente al estudio y resolución de la cuestión planteada, por razón de método, debe precisarse si en el caso existe contradicción de tesis entre los dos Tribunales Colegiados de Circuito antes mencionados.

En el caso, debe estimarse que si existe contradicción entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados en cuestión, toda vez que mientras el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene que el --

término que establece el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal para la terminación de un contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es irrenunciable, y que no puede ser susceptible de renuncia voluntaria, al estar dicho precepto íntimamente relacionado con el Capítulo IV, del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del propio Código, mismo que -- considera a las disposiciones contenidas en ese capítulo de orden público; mientras que el Tercer -- Tribunal Colegiado del Primer Circuito, sostiene lo contrario al -- considerar que estando dicho precepto contenido en el capítulo VII del mismo título del ordenamiento invocado, no forma parte del Capítulo IV, del señalado Título que -- se considera de orden público, y -- que la renuncia de mérito sólo -- afecta al interés jurídico de la --

inquilina y, por tanto, en nada se perjudica el interés de la colecti vidad, pues la norma de que se tra ta sigue rigiendo para quienes se encuentran en el supuesto a que se refiere.

En consecuencia, existiendo en el caso contradicción entre las tesis sustentadas por los Tribunales Cole giados a que se ha hecho referen- cia, con fundamento en el artículo 197-A, de la Ley de Amparo, en relación con el artículo 192 del pro prio ordenamiento legal, debe decidirse por ésta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Na ción cual debe prevalecer con el - carácter de jurisprudencia.

SEXTO.- Esta Tercera Sala de la - Suprema Corte de Justicia de la Na ción considera que, como lo sostie ne el Primer Tribunal Colegiado, - en Materia Civil, del Primer Cir- cuito, el término establecido en - el artículo 2478, del Código Civil



para el Distrito Federal, respecto de la terminación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, por tiempo indefinido, debe estimarse de orden público, por lo que es irrenunciable.

En efecto, el artículo 2478 a que se ha hecho referencia, aún cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, sí está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo en cuanto se refiere al arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; por lo que resulta válido el criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado, en Materia Civil, -

del Primer Circuito, en el sentido de que las disposiciones relacionadas con los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deben de estimarse de orden público e irrenunciables, aunque - no se encuentren materialmente contenidas en el capítulo IV, ya que tal fue la intención del legislador al considerar de orden público e interés social este tipo de contratos a fin de que las cláusulas de renuncia no pudieran estar ya - contenidas en los nuevos pactos -- arrendaticios y quedaran protegidos los arrendatarios en su relación con los arrendadores, y que - por lo mismo, resulta insostenible que por no estar comprendido el artículo 2478, en el capítulo IV del título sexto, antes precisado, sea actualmente susceptible de renuncia voluntaria por las partes en - un contrato de arrendamiento, para casa habitación, cuando se encuen-

tra íntimamente relacionado con -- las disposiciones del citado capítulo denominado "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación", que fue expresamente considerado por la Ley de Orden Pú**u**blico e interés social.

En las relacionadas condiciones, a juicio de esta Tercera Sala, debe prevalecer la tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado, en - Materia Civil, del Primer Circuito al resolver el amparo directo número 2326/88, promovido por Carlos - Piña Mendoza, en la que se sostiene que el término que establece el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal para la terminación de un contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no es susceptible de renuncia voluntaria de -- las partes, toda vez que aun cuando dicho precepto no se encuentra contenido en el Capítulo IV, Títu-

lo Sexto de la Segunda Parte del -  
Libro Cuarto del Código Civil, si  
está íntimamente relacionado con -  
ese capítulo, por referirse dicho  
precepto al plazo de terminación -  
de los contratos de arrendamiento  
que no se hubieren celebrado por -  
tiempo determinado, por lo que de-  
be considerarse de orden público e  
interés social; criterio que debe-  
rá prevalecer con carácter de ju-  
risprudencial, en los términos del  
último párrafo del artículo 192 de  
la Ley de Amparo, debiéndose orde-  
nar su publicación en el Semanario  
Judicial de la Federación, para --  
los efectos del artículo 195 del -  
propio ordenamiento.

Por lo expuesto y fundado y con --  
apoyo además en los artículos 197-  
A de la Ley de Amparo y 26, frac--  
ción XI de la Ley Orgánica del Po-  
der Judicial de la Federación, se  
resuelve:

**PRIMERO.-** Si existe contradicción

entre las tesis sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado y el Tercer Tribunal Colegiado, ambos en materia civil del Primer circuito, al fallar, respectivamente, los amparos directos 2326/88 y 3158/89, promovidos por Carlos Piña Mendoza y Rosa Nieves Cruz.

SEGUNDO.- Se declara que debe prevalecer la tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado, en Materia Civil, del Primer Circuito, en los términos precisados en esta resolución.

TERCERO.- Remítanse de inmediato la tesis jurisprudencial que se --sustenta en la presente resolución respectivamente, al Semanario Judicial de la Federación y a su Gaceta, para su publicación, así como al Pleno y demás Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a los Tribunales Colegiados de Circuito y a los Jueces de Distrito, en acatamiento a lo previsto por -

el artículo 195 de la Ley de Amparo.

Notifíquese y cúmplase.

Así, lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, - Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas. Fue Ponente el cuarto de los señores Ministros antes mencionados. Ausente el señor Ministro Jorge Carpizo Mac Gregor, - por la razón que consta en el acta del día.

Firman el Presidente de la Sala y Ministro Ponente con el Secretario de Acuerdos de la misma, que autoriza y da fe."

A efecto de escasamente dar a conocer a su inquilino, su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento correspondiente, y que dispone del término de sesenta días para entregarle la finca desocupada (23) y con todo lo que de

---

(23) Artículos 2478 del Código Civil y 983 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

hecho y por derecho le corresponde.

Presenta su escrito inicial y turnado que sea al juzgado de arrendamiento que le corresponda computarizadamente; al día siguiente acude al juzgado asignado y solo hasta entonces puede constatar el funcionamiento de la maquinaria burocrática; que se le asigna número de expediente; que pasa acuerdo, y en caso de no existir prevención alguna (24), entonces se relaciona en las listas especiales de cédulas que se remiten a la Central de Notificadores y Ejecutores para su debido cumplimiento. Ahí tiene que comparecer al tercer día hábil, a enterarse de qué notificador le fué asignado; consultar las listas de horarios y esperar pacientemente a que aparezca el funcionario, hecho lo cual y después de disputarse algún lugar para poder comunicarse con él; éste le da cita para que lo lleven a la práctica de la diligencia respectiva, no sin antes consultar su gruesa agenda; así con cierta la cita, digamos para unos cinco o diez días hábiles más. Y aquí suceden dos circunstancias un tanto radicales: la primera, en caso de que no exista ningún problema y desviándose por llegar a tiempo, se procede a practicar la notificación ordenada, para que, previo acuerdo de voluntades, el notificador proceda a devolver la correspondiente cédula de notificación, cuya razón dependerá posiblemente de la forma en la que se haya hablado con él, y si estuvo acorde a la

---

(24) Artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

necesidad, solo hasta entonces es que hace su apareamiento, ante el juzgado ordenador, la cédula debidamente diligenciada.

¿ Pero qué pasa si por azares del destino el arrendador interesado no llega a tiempo a la cita establecida con el notificador asignado ? Entonces éste como represalia, y que conste que no en todos los casos se dá, procede a devolver la cédula de notificación como "no diligenciada por falta de interés", aunque esta última palabra encierra muy variados conceptos.

Entonces el arrendador interesado en el cumplimiento de este primerísimo requisito, tendrá que esperar a que la razón del notificador llegue al juzgado de origen y necesariamente tenga que reiniciar el procedimiento, solicitando el expediente relativo, enterarse del acontecimiento y sin más remedio encargar directamente o por tercero, nueva cédula, esperando que no llegue a las doctas manos del mismo notificador, puesto que en tal caso necesariamente tendrán que duplicarse los esfuerzos del citado propietario.

Pero supongamos que en una o en otra forma se ha realizado la notificación de terminación contractual ¿ Qué sigue ?



Ah ! Pues entonces tiene que solicitar copias certificadas de todo lo actuado en las referidas diligencias, y ésto aunque se haya ordenado desde el auto admisorio, pues como es sabido y constatado, mientras no se demuestre un interés palpable para el funcionario, sea meritorio o con base, - las famosas copias, simple y sencillamente permanecerán en el cajón de los olvidos.

Ahora bien, supongamos que todo ha salido lo bien - deseado, en ambos casos; pero resulta que para iniciar acción formal, el propietario tiene que esperar 60 días para proceder a la incoación del proceso principal, es decir, solicitar la declaratoria del juez de conocimiento en el sentido de dar por terminado el contrato de arrendamiento, base de su justa acción para lo cual necesariamente tendrá que acompañar las - famosas copias certificadas antes aludidas, y ni qué decir -- del documento privado que tendrá que esperar el horario del - juzgado inicial para la entrega de documentos originales o ba se de acción.

Pero ya con todos estos requisitos satisfechos y -- documentos a la vista, el arrendador apenas inicia el procedi miento cuyo objetivo ahora sea, la desocupación y entrega de su propiedad.

Y pasan los sesenta días recién establecidos, entonces se procede a la elaboración del escrito inicial relativo a la controversia de arrendamiento, la cual, en términos del artículo 255, 957, 958, 959 del Código Adjetivo en consulta deberá de reunir sus requisitos, pues a la mínima falta, no solo se retrasará éste, sino que de conformidad con el artículo 257 deberá de satisfacer el ejercicio del mismo, o lo que es lo mismo, acudir al Juzgado conecedor, a la práctica de una prevención verbal, que desahogada que sea, entonces en ambos casos, se procederá a la diligencia--ción del auto admisorio respectivo, es decir, estar y pasar por el mismo viacrucis de la primera notificación.

Pasan los días, las publicaciones en el Boletín Judicial, de secreto a nominal, surte efectos, se ordena correr traslado y emplazar al demandado arrendatario, a efecto de que todavía éste conteste lo que a su derecho convenga -- (25), se excepcione y en su caso, reconvenga la acción.

Pasan los días, el demandado recurre a cualquier asesor quién le indica costo y términos, que llegados a un acuerdo procede a contestar la demanda inicial, que fuera objeto de un simple negocio ilusionista para el propietario -- puesto que su inquilino, no conforme con contestar la citada demanda, opone excepciones y reconviene, es decir, que ejer-

(25) Artículos 260 y 960 del Código de Procedimientos Civiles.

cita la acción reconvenzional prevista en el artículo 260 párrafo tercero del Código Adjetivo en consulta.

Con este hecho, ya aseguró su estancia habitacional, aunque ésto ya casi no le importa, lo que realmente desea es hacer sufrir a su casero o arrendador "para que vea - que con él no se puede".

Y gastará en su defensa lo que bien pudo conceder al propietario, pero prefiere coadyuvar en la extensa y lenta maquinaria que representará comparecer a un proceso judicial, que irremediamente derivará en la sentencia que lo condene a la desocupación; no solo en primera, sino también en segunda instancia y aún recurriendo al juicio de amparo y ¿ Por qué no también a la revisión de este último ?

Pero aún no concluye la experiencia, antes al contrario, apenas se ha tipificado el triángulo procesal (26) - que da inició a lo que será el planteamiento de la litis y a la secuela tediosa de las etapas procesales.

Así es, contestada en término la demanda, y si se opusieron excepciones y defensas, así como ejercitó el derecho reconvenzional, con las primeras se dará vista al contrario por el término de tres días y con la segunda en idéntico

---

(26) Licenciado Don Javier González del Valle.

concepto pero por el término de cinco días a efecto de que a dichos respectos manifieste lo que a su derecho convenga.

Atendiendo al renglón de excepciones, si se da el caso de conexidad o litispendencia, entonces en la audiencia a que se refiere el artículo 272-A y 961 del Código Adjetivo en la materia, al depurarse el procedimiento y en caso de -- procedencia de éstas, se suspenderá el procedimiento remi- -- tiendo los autos ante el conocimiento del juez que previno -- primero.

Sin embargo aún en éstos límites competenciales, -- cabe la posibilidad de llegar a un convenio que concluya el proceso, oportunidad que en la mayoría de las veces, el in--quilino desdeña, no quiere compromisos, prefiere continuar -- en abierto juicio que, según él, ceder ante su arrendador. Y ésto sin importarle lo favorable que pudiera ser el ofreci-- miento, puesto que hemos podido constatar que el propietario con el afán de evitarse comparecencia a granel, incluso llega a ofrecer la condonación, no solo de rentas adeudadas, en su caso; sino de hasta un año de pensiones rentísticas a -- cambio de la aceptación y firma del expresado convenio. (27)

Pero no es aceptado despóticamente.

---

(27) Gilbert Enriqueta Vs. Susana Caire Islas. Controversia de Arrendamiento. Juzgado Vigésimo de Arrendamiento In mobiliario. Expediente 621/91. Secretaría "A"

Así que, siguiendo el ejemplo descrito y suponiendo ahora la improcedencia de las excepciones relacionadas mediante la depuración procesal, se continuará la audiencia expresada, con el resultado aludido por lo que antes de concluir la misma, si el juez lo estima necesario, en ese momento dará inicio al término fatal de diez días comunes a las partes para que procedan al ofrecimiento de pruebas que conforme a sus derechos e intereses sea menester acreditar. (28)

Aquí es cuando el inquilino hace alarde de los que denomina "elementos de convicción" que como veremos, sólo -- son un cúmulo de trampas, invenciones y marrullerías, mismas que en la inmensa mayoría son muy fácilmente admitidas por el C. Juez del conocimiento.

En efecto, como el inquilino sabe que cada prueba ofrecida y admitida le significa tiempo de permanencia en la habitación en disputa y como existe solo una ridícula sanción (29) para el que no pruebe su dicho o utilice recursos notoriamente frívolos, en alusión al también ridículo principio de que "nadie está obligado a declarar en su contra" (30) o que "no ha de aprovechar a su parte", entonces ya temerariamente ofrece confesionales, testimoniales, a los que casi invariablemente afirma que está imposibilitado a presentar a la audiencia respectiva, con el afán de que sean citados por

(28) Artículos 277 y 290 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(29) Artículo 72 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(30) Artículo 20 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

conducto del juzgado y así ganar más tiempo, sin preocuparse desde luego de entorpecer el procedimiento judicial; y además ofrece periciales, de supuestas reparaciones que dice haber efectuado a la finca arrendada, mismas que en el noventa y nueve por ciento no acredita merced a que ofreció la prueba, también con el solo ánimo de interferir en la agilidad procesal ya que sabe la gran problemática que origina el desahogo de esta prueba, que en el mismo porcentaje de casos, deberá de ser preparada para su desahogo por el propio arrendador, puesto que a él le interesa la ininterrupción procesal; solo para acreditar una vez más la mentirosa actitud de su inquilino, pues la peritación arrojará la verdad, es decir, que simple y sencillamente no existió arreglo o mejora alguno.

Pero lo más difícil de entender, es que en la casi totalidad de los contratos de arrendamiento se ha pactado -- sin lugar a dudas, que en el supuesto de realizarse alguna mejora ésta quedará irremediabilmente a beneficio de la finca arrendada, y las menores ocasionadas por el uso normal correrán de su exclusiva cuenta. Y conste además que tampoco existe, para el caso de realización de reparaciones de importancia, compromiso por medio del cual se haga deudor el arrendador de su importe.

Más, sin embargo las tales probanzas le son admitidas al inquilino, ordenándose su desahogo con el pequeño - - gran problema en la citada pericial, de ser colegiada por lo que su perfeccionamiento resulta sumamente difícil y costoso no solo en plan económico sino en el tiempo empleado, pues - entre otras cosas, es que el perito ofrecido o designado en términos de los artículos 293, 346, 347, 348 y 353 del Código de Procedimientos Civiles, deberá de apersonarse a la finca en disputa, a la casa del inquilino que parece nunca llegar a su morada, entre otras cosas porque es al último que - le conviene que el expresado profesionista constate sus mentiras.

Y sigue ofreciendo pruebas, documentales públicas por ejemplo, empeñándose en solicitar informes a autoridades como son a la Tesorería de la Federación, Secretaría de Hacienda y Crédito Público y ante la propia Procuraduría Federal de Protección al Consumidor; con el afán según él de - - acreditar alguna imaginaria como ilícita conducta nociva que repercuta en contra de su arrendador.

Y gracias a nuestro Creador que iluminó al legislador al permitir la no admisión de testigos ofrecidos por el inquilino, con domicilios fuera de esta Ciudad, pudiendo - - constatar el suscrito el desahogo en juicio diverso (31) de

---

(31) Olascoaga Chávez Esperanza Vs. Carlos López Pérez. Controversia de Arrendamiento. Juzgado Quinto del Arrendamiento Inmobiliario. Expediente 1085/91. Secretaría "A"

dos testimoniales incomprensiblemente admitidas, pues uno de ellos supuestamente radicado en Canadá y el otro en Los Angeles, que hasta donde se me permitió el acceso al expediente, estas pruebas llevaban siete meses sin poder perfeccionarse por virtud de la dificultad en cartas rogatorias y demás trámites políticos.

Quiero aclarar, que estas probanzas son solo algunas de las comúnmente ofrecidas, por lo que supondremos que el desahogo de todas ellas ha concluido, ahora se pasará de inmediato y en la última audiencia de ley, al período de alegatos para enseguida citar a las partes para oír la correspondiente sentencia definitiva (32) siendo la gran probabilidad que sea adversa al inquilino, quien no escatimará esfuerzos, sobre todo económicos, y procederá a interponer el recurso de apelación que por ser de sentencia (33), la calificación del A QUO será en ambos efectos, por lo que remitirá los autos originales ante su superior para la debida sustanciación.

Ya en esta instancia el inquilino procede a expresar los agravios (34) que dice le causan la sentencia que recurre; con ellos se le da vista al arrendador para que los conteste (35) y hecho que sea, si no se ofreció prueba con -

(32) Artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(33) Artículos 683, 688, 689, 691, 693, 696, 701, 702 y 703 del Código de Procedimientos Civiles.

(34) Artículo 704 del Código de Procedimientos Civiles.

(35) Artículo 704 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles.



carácter de superveniente (36), pasan los autos a resolución que bien puede ser en el sentido de confirmar la sentencia - recurrida en todas sus partes; hecho que al hacerse del conocimiento del inquilino, éste procederá ahora a la elaboración de imaginarios conceptos de violación que den pauta para la admisión del juicio de amparo, el cual deberá presentarse ante la responsable quien fijará en su caso la cuantía de la garantía resarcible, y exhibida que sea entonces procederá a la revisión del grueso de autos ante el Tribunal Colegiado quien a su vez resolverá la procedencia o improcedencia de los conceptos de violación esgrimidos. Y por lo regular hasta aquí concluye el calvario del arrendador que solo después del viacrucis descrito estará ya más cerca de obtener su propiedad y digo cerca porque todavía faltaría la remisión de autos al inferior para la debida ejecución de la - sentencia recurrida, hecho que el ojo avisor del inquilino - evita, pues pendiente del proceso decide que ya es tiempo, a casi dos años de su inicio, de salir en busca de otra víctima que crea en él y en la necesidad ampliamente proliferada de nuestro gobierno en el sentido de escases inmobiliaria; - pero el inquilino decide la última jugada, desocupa y deja - cerrada la habitación esperando fincar una responsabilidad - penal en el propietario, si llegare a entrar de inmediato, - por lo que para evitar la tipicidad de despojo y/o robo, el propietario deberá de solicitar la presencia judicial a efec

(36) Artículo 706 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

to que mediante su virtud se le entregue la ansiada posesión de su propiedad.

Seamos del todo honestos y fusionémonos en la persona del propietario arrendador ¿ Volveríamos a dar una propiedad en arrendamiento y coadyuvaríamos una vez más a tratar de solucionar el problema habitacional en México ?

b) Abuso de la dilación probatoria.

Temeridad y mala fe.

Dentro de la controversia desde luego que se abusa no solo del ofrecimiento como antes indique, sino también del desahogo dentro de la dilación probatoria.

Y es que creo necesario aclarar, que si bien es cierto que la mayoría de nuestras leyes son justas, también lo es que la aplicación de las mismas debe serlo, digamos, - pacientemente, no admitirlas a diestra y siniestra sino que exista la necesidad principal de interiorizarse en la acción que ejercitan las partes; tomarse la molestia de leer los do c u m e n t o s base de acción, así como escrito inicial y contesta torio y en su caso reconvenacional. A efecto de estar en aptitud de dictar resoluciones acordes con las pretensiones de ducidas realmente y no ser objeto de la invención y burla de ninguno de los litigantes. (37)

(37) Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. García de González Delta. Vs. Chuchos y Pajarracos, S.A. Tocas de apelación: 1402/92, 1403/92 y 1405/92.

Y es que si tomamos en cuenta la cantidad de pruebas que en la controversia inquilinaria pueden ofrecerse, de bemos considerar principalmente que en la primera instancia podrán ofrecerse la que denominaré regulares, y luego pueden venir ofrecidas en vía de excepción, incidente y supervenientes, para luego continuar ofreciendo en la segunda instancia al momento de la expresión de agravios correspondiente.

Con todas estas oportunidades necesariamente se -- creará la carga de trabajo excusable en algunas ocasiones de la falta legislativa y aplicación de la misma a cargo de los peritos en derecho denominados jueces.

En fin, que el derecho, la norma jurídica existe, pero su aplicación ahora resulta ser la defectuosa ya que se abusa en su conceptualización y por ende, en su ejercicio.

No pienso abordar probanzas que constituyen la base, en la mayoría de los casos, para llegar al conocimiento de la verdad, como bien puede ser la confesional, sino que - el expresado abuso lo típico principalmente en las pruebas testimoniales, periciales y documentales.

Como me permití mencionar anteriormente estas probanzas son las más socorridas y empleadas por el inquilino,

puesto que dentro de la dilación probatoria concedida, podrá constatarse que la audiencia respectiva se verá diferida en múltiples ocasiones debido a la falta de preparación intencionada de las mismas por parte de su oferente.

En atención al orden vayamos por partes, así que -dividiré, para una mayor claridad de mi concepto, los estudios y resultados plenamente comprobables, obtenidos directamente en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en esta Ciudad. (38)

Las pruebas ofrecidas dentro del término improrrogable de diez días comunes a las partes (39) en el juicio -- principal y primera instancia; siendo las más comunes las si guientes:

CONFESIONAL.

TESTIMONIALES.

DOCUMENTALES PUBLICAS.

DOCUMENTALES PRIVADAS.

PERICIALES.

PRESUNCIONALES LEGALES Y HUMANAS.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

Siendo de muy especial cuidado de la segunda a la quinta, ya que es en éstas donde realmente se abusa del inte

(38) Gómez Valencia Felipe y Javier Vs. Guadalupe Escamilla Herros. Juzgado Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario. Expediente 230/92 Secretaría "B"  
 Blas Alvarado Juan Emilio Vs. Miguel Angel Sequeira López. Juzgado Noveno del Arrendamiento Inmobiliario. Expediente 378/92 Secretaría "B"

rés jurídico tutelado hacía las partes por nuestro derecho, veamos el por qué de mi afirmación.

Abierto el período de ofrecimiento aludido, el inquilino se devana el cerebro pensando en qué amigos o parientes ofrecer en la calidad expresada. Indaga y obtiene información en el sentido de que le es mejor ofrecer testigos lejanos en atención de la dificultad del desahogo de tal probanza; consulta su agenda y desde luego que elige al amigo que conoció en algún viaje o bien aparece ante su vista la dirección de algún pariente olvidado, sino es que odiado. De inmediato procede a ofrecerlos como testigos por ejemplo, de la imaginaria celebración de prórroga contractual entre él y su arrendador, e inmediatamente se desentiende de su preparación, no tomándose la molestia de solicitar, ni siquiera la cédula de notificación o exhorto correspondiente. Trámites que irremediablemente tendrán que ser diligenciados por el actor arrendador.

Y ¿ Qué es lo que pasa ? Pues que después de textualmente haber localizado y notificado al testigo o testigos de su contraparte, ésta llega al momento de la audiencia de pruebas y alegatos y ceremoniosamente se desiste de la declaración ofrecida. Y ¿ qué probó ? Absolutamente nada. ¿ Qué ganó ? un precioso tiempo en total perjuicio económico

---

Gómez Valencia Felipe y Javier. Vs. Guadalupe Escamilla Herros. Juzgado Décimo del Arrendamiento Inmobiliario - Expediente 1210/91 Secretaría "B"  
 Díaz Estrada Constantino Vs. Cía. Comercial Papelera y Otro. Juzgado Décimo Cuarto del Arrendamiento Inmobiliario. Expediente 197/92 Secretaría "A"

y moral del arrendador, ante la observancia del juzgador que simplemente se limita a acordar la petición a favor y apuradamente, pues ya está sobre la hora señalada para otra audiencia en juicio diverso.

Hecho ante el que se regocija el oferente, su plan dio el resultado esperado; ¿ Se burló del actor solamente ? Yo pienso que no, también se burló de la justicia.

Aunque ya desde este momento es preciso reconocer que existen, aunque muy aisladamente acciones enérgicas y conocedoras del derecho (40) que por su experiencia al ser detectada la acción relacionada, no vacilan en dictar medidas que deben de ser el ejemplo para el resto de los funcionarios públicos; así en ejercicio de su criterio y conocimiento jurídico, ponen la cédula de notificación a disposición del oferente de la prueba a efecto de que sea éste precisamente quien realice la tramitación que supuestamente le interesa y con el apercebimiento legal para el caso de que no acredite haber dado fiel cumplimiento a lo ordenado, se desechará la prueba cuestionada por falta de interés jurídico, no obstante el recurso de apelación que pueda interponer el afectado, mismo que en la vasta mayoría, desde luego que no progresa.

---

Granados Martínez Jaime Vs. Delta García de González y Otro. Juzgado Trigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario. Expediente 1255/91. Secretaría "A"

(39) Artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles.

(40) C. Juez y Secretarios del Juzgado Trigésimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario.

Pero este punto de notificación lo estimo de suma importancia y peligrosidad, simplemente porque el C. Juez -- del conocimiento al ordenar se ponga a disposición del oferente la cédula notificatoria correspondiente; no tiene el -- cuidado de que la misma no sea elaborada en uno de los "ma-- chotes" o formas previamente establecidas, para la Oficina -- Central de Notificadores y Ejecutores, es decir, que dichos formatos están diseñados para acreditar la actuación del notificador encargado o adscrito en términos de lo dispuesto -- por los artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Y aquí se confirma la expresión anterior referente a la actuación del juzgador, en el sentido de ser, más que -- paciente para la emisión de sus resoluciones, pero no quiere decir tampoco, que por tratar de agilizar un proceso, se incurra en omisiones que luego derivarán en la tipificación y procedencia de un supuesto agravio ya en la apelación. Y to do por el simple hecho de ordenar se ponga la cédula de noti ficación de que se trate, a disposición del oferente de la -- prueba, cuando tiene pleno conocimiento de que el actor en -- ningún momento puede estar investido de ninguna de las facul tades de funcionario público alguno.

Pero lo que es menos perdonable es el hecho que el

juzgador es precisamente perito en derecho, y como tal, necesariamente que conoce el improprio causado con su ligera de terminación, que aunque sea de trámite desde luego que, por simple que sea, se volverá un derecho creando la violación - al omitirse la observación irrestricta no solo de los preceptos citados, sino de cualquiera del cuerpo de leyes adjetivo que a este respecto se contenga.

Entonces, con pleno conocimiento de su posible consecuencia, pomposamente dicta resolución en el sentido de -- que se proceda a la elaboración de las citadas cédulas y se pongan a disposición del oferente supuestamente interesado - con el apercibimiento que de no cumplir el encargo, o sea, - hacer llegar dicho documento a su destinatario, se procederá a desecharle la probanza relacionada dizque por falta de interés jurídico en el proceso.

Pero solo supongamos que el que se dice interesado recibe la tal cédula, la lleva a su destino y ya de frente - con el destinatario éste le contesta burlescamente que si acaso ya cambio de empleo y ahora hace las veces de notificador y como lo toma a broma simple y sencillamente no solo se niega a firmar de recibido, sino también a oírlo. Esto en el - mejor de los casos, pues hay que imaginar que la misma notificación puede ser para un testigo de la contraparte en liti



gio, y llega la misma persona, haciendo gala del documento - que lleva en sus manos, llama a la puerta del destinatario y al abrir éste se encuentra con que su enemigo procesal, el - "malvado arrendador", le va a notificar una decisión del juez, a efecto de que el día y hora señalados tiene obligación de comparecer ante su presencia a efecto de que se proceda al desahogo de la probanza a su cargo ofrecida. Cual - creen que sea la reacción del notificador, yo pienso que alguna, o todas de las siguientes:

O agrade con lo que tenga a la mano al supuesto no notificador, que al fin y al cabo fue el juez el que se lo man dó y lo puso a su disposición, por lo que se desquitará de - lo que no pudo hacer en el juzgado.

O bien, dar un portazo en la misma cara del que se dice notificador, vanagloriándose del hecho.

O, escucha pacientemene a su interlocutor, recibe el documento expresado, con una rara sonrisa. Y al alejarse su contraparte de inmediato decide que procederá por algún - delito penal, que él tipifica como usurpación.

Lamentablemente, cualquiera de los tres caminos o actuaciones que elija, y principalmente el último expresado, serán procedentes puesto que en primer término el auto que - ordena la actuación, no consta en forma alguna en el documen to descrito; y en segundo término, solo suponiendo que tal -

hecho constara, ¿ Qué hay de la personalidad del supuesto -- "notificador" ? ¿ En dónde consta la atribución de facultades ? Así es, en ningún lado o parte del escrito correspondiente, y ésto ni la habilitación de días u horas inhábiles.

Pregunta: ¿ A qué está condenada esta notificación que no sea una nulidad de la misma y sin perjuicio de cualquier otra acción que el destinatario pueda ejercer en contra del que se dijo notificador ?

Yo pienso que el tiempo, dinero y esfuerzo han sido inútiles, merced a un deseo infundado de servir, que cuando menos lo hay; siendo lo único faltante la base jurídica de la determinación. ¿ Por qué no ser congruente con la idea y la ley ?

¿ Por qué no seguir el sistema eficiente de nuestra Procuraduría General de Justicia, en el sentido de, digamos no a la primera, sino a la segunda cita que sea enviada por correo con acuse de recibo y con el apercibimiento, en la segunda, de que para el caso de no presentarse ante el juzgador el día y hora señalados, el destinatario de la notificación será presentado ante el juzgador por la fuerza si fuere necesario ? Sistema que hasta la presente fecha ha dado un excelente resultado, simplemente porque no se viola el

derecho en perjuicio de persona alguna.

O bien, si se quiere ser más condescendiente, aunque es más elaborado, proceder en la forma siguiente:

a) En ningún caso permitir la supuesta notificación descrita en el ejemplo anterior.

b) Siempre por vía judicial turnar requerimiento de práctica notificatoria a la Oficina Central de Notificados y Ejecutores.

c) Hecho que sea, proceda el notificador autorizado y adscrito a la localización del predio proporcionado por el oferente de la prueba. Y una vez constituido en él, proceda a la notificación en términos de los artículos 110, -- 111, 113, 114 fracciones V y VII, 116, 117 y 118 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la diferencia de que en la puerta de acceso principal al domicilio indicado, deberá textualmente pegarse o adherirse, por cualquier medio, copia de la resolución que se notifica y si fuere posible, entre el marco y el panel de puerta, ya que necesariamente al abrir el notificado, a la hora que fuera, tendría necesidad de salvar el obstáculo y al mismo tiempo enterarse del contenido ordenado.

d) Pero a falta de consentimiento de los anteriores, entonces el contenido del artículo 121 del Código de --

Procedimientos Civiles del Distrito Federal, nos da la pauta para realizar la multicitada notificación, aunque claro con alguna modificación en el mismo, la cual propongo y hago consistir en el texto del citatorio enviado, cuyo texto propongo en la forma siguiente:

C. \_\_\_\_\_ SE LE INFORMA QUE SU TESTIMONIO HA SIDO OFRECIDO EN EL JUICIO AL RUBRO INDICADO, POR LO QUE SE LE ORDENA COMPARECER ANTE ESTA PRESENCIA JUDICIAL A LAS -  
 \_\_\_\_\_ HORAS DEL DIA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 199\_\_.

APERCIBIDO DE QUE PARA EL CASO DE NO COMPARECER, -  
 SERA PRESENTADO CON EL AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA.

---

C. JUEZ

FUNDAMENTO: ARTICULO 121 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Y ARTICULOS 16 CONSTITUCIONAL, 3o. FRACCION I, 135 Y 286 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS PENALES Y ACUERDO A/53/80. P.G.J.

En este orden de ideas estrictas no creo que exista una dilación probatoria indebida, la norma es clara, el requerimiento inconfundible y preciso, solo restaría su aplicación incondicional y con el valor necesario de hacer efec-

tivo el apercibimiento decretado, "trátase de quien se trate".

Así, las evasivas propias del audaz litigante, estarían condenadas a la extensión procesal; el juicio, al menos en este letárgico desahogo probatorio sería más congruente y eficaz a la obtención del fin propuesto, a saber, el conocimiento de la verdad.

#### DOCUMENTAL PUBLICA Y PRIVADA.-

He llegado, con la venia del honorable Presidium, a la prueba que debe de ser directamente adminiculada con el ejercicio del supuesto jurídico expresamente determinado en el Código Sustantivo en la materia.

Esta prueba no debe de ser, por ningún motivo, objeto de especulaciones procesales, puesto que la misma, es clara, precisa y absolutamente determinante.

En ella se fundamenta el ejercicio de la acción tipificada y se plasma su consecuencia.

No se crea, o existe o no existe.

Esta expresión es debida al hecho de que el juzga-

dor, salvo muy honrosas excepciones, al dictar el auto admisorio de demanda, únicamente se concreta, su secretario, a verificar que el documento base de la acción conste en el -- grueso de documentos presentados ante él, o bien cerciorarse de que del mismo, cuando menos sea acompañada copia certificada, y aún en este caso, únicamente se concreta a la vista de nombres y sobre todo de los sellos de la autoridad o fedatario que emitió la tal copia.

Pero seamos sinceros; ¿ En cuántas de las veces, - el juzgador o auxiliares, proceden a dar "DEBIDA" lectura de todo el contenido del documento presentado a su vista y consideración, a efecto de que con su vasto conocimiento del derecho esté en aptitud de dictaminar acerca de la procedencia o improcedencia del ejercicio de la acción intentada ?

Comparto su opinión, en ninguno de los casos, puesto que con una rápida y despreocupada vista; no digamos lectura, cree el juzgador ya estar en aptitud de ordenar el correspondiente auto admisorio y demás consecuencias. Pero la más relevante de éstas, es condenar, no solo a las partes -- contendientes, sino a la inmensa "aplicación judicial" a la secuela de un tedioso procedimiento, que tal vez, no tuvo razón de su existencia.

Tal es el caso en el tema que me ocupa, del ofrecimiento, principalísimamente por parte del inquilino demandado, de un sinnúmero de pruebas "documentales" que nada tienen de relación con la acción que se ejercita.

Así tenemos, por ejemplo, el ofrecimiento de la -- "documental pública" que hace consistir en el informe que -- rinda la H. Tesorería de la Federación, en el sentido de la existencia anterior de otros contratos de arrendamiento respecto del mismo inmueble.

Siendo que, para el caso afirmativo o negativo, -- sinceramente no encuentro justificante para la admisión de -- tal prueba, ¿ En qué favorece al oferente ? Ciertamente, en nada, ya que si se ejercita la rescisión contractual por falta de pago puntual de rentas, estimo falaz el desahogo de la prueba aludida.

Pero aún así, trasladándonos al ejercicio de la -- terminación contractual ¿ En qué beneficia al expresado oferente "inquilino" la admisión y correspondiente desahogo de dicha prueba, cuando la voluntad y decisión del arrendador, o es, no seguir arrendando a nadie, o bien, vencido el contrato y su prórroga si la hubo, decide arrendar bajo otros -- conceptos, por ejemplo, de una renta de \$ 100,000.00 (CIEN -

MIL PESOS 00/100 M.N.) incrementarla a \$ 200,000.00 (DOSCIEN TOS MIL PESOS 00/100 M.N.) ? ¿ Acaso hubo sometimiento del inquilino a las condiciones de un nuevo arrendamiento ?, des de luego que no; entonces ¿ Cuál es el objeto de la admisión y desahogo de la prueba documental aludida ? No lo es ninguno, excepto la falta de lectura, comprensión y decisión del juzgador que tal vez excusablemente haya dictado el correspondiente auto por la falta de tiempo que originan los miles de juicio de arrendamiento o controversia, que son iniciados anualmente.

Pero ¿ qué sucede con la tal admisión ? lógicamente que nada relevante, pues en el último de los casos que, - verbigracia, el arrendador no hubiera procedido al registro del contrato respectivo, baste recordar que la sanción, en - su caso, será puramente administrativa, más sin embargo ¿ En qué benefició tal hecho al inquilino y sobre todo, cuál fué el objeto del ofrecimiento y admisión de la citada documental ? Ninguno, al menos que sea el retraso de la aplicación de justicia; pero lo que es más incomprensible, debido a la propia acción del juzgador.

No menos importantes en su enunciación resultan -- ser las documentales ofrecidas que se hacen consistir en el informe que rindan diversas autoridades, a saber: la Direc--



ción General de Obras Públicas y Secretaría de Salud, en su ámbito delegacional, o bien a la misma Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.

En los primeros de los casos, para tratar de acreditar la falta de funcionabilidad y salubridad del inmueble arrendado, inverosímilmente a más de un año de ocupación, -- cuando menos, partiendo de la acción más comúnmente ejercitada, traducida en la declaratoria de terminación contractual, y puesto que ésta tiene procedencia, en la gran mayoría de las ocasiones, en mérito de haber concluido el término forzoso de arrendamiento. Luego entonces ¿Cómo es posible explicar que transcurridos 364 días, pacientemente, el inquilino se hubiera conformado con el mínimo defecto no solo estructural, sino también de origen salubre ?

Ante el perspicaz conocimiento del juzgador tal hecho no debe de pasar desapercibido, más sin embargo, ¿ por qué procede a la admisión de cualquier probanza que tenga como finalidad, supuestamente acreditar lo ya aceptado o consentido ? Creo contestar esta pregunta con la única respuesta factible: por la falta de estudio, no en términos generales, sino de los documentos base de acción, que de inmediato dará origen al largo procedimiento descrito anteriormente.

Ahora, con lo que respecta al informe solicitado a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en el sentido de la observancia de las disposiciones relativas a la celebración de los denominados contratos de adhesión, tenemos que la misma dispone, entre otras cosas, la nulidad de los actos que se celebren en contravención a su ley.

Más sin embargo no hay que olvidar ni por un segundo, que tal autoridad es tan solo administrativa y que estamos partiendo del ejercicio judicial y del no sometimiento a la antes dicha jurisdicción y competencia en mérito a que el demandado, entre otras situaciones, ya ha comparecido ante el juez del conocimiento, por la simple no objeción y contestación a la demanda instaurada en su contra.

Así las cosas ¿cuál sería el objeto de admitir -- una probanza tendiente, por ejemplo, a supuestamente conocer si el contrato de arrendamiento base de la acción, fue o no registrado ante dicha Procuraduría, si los principios que tutela ya son observados, desde hace muchos años, por la correspondiente legislación civil en sus primerísimos artículos ? (41).

**PERICIAL.-**

Vaya que es un real problema el desahogo de esta -

---

(41) Artículos 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 10 del Código Civil para el Distrito Federal.

probanza; pero incidiendo, ¿ Por qué se acepta ? Puesto que como he podido constatar en el cien por ciento de las controversias en materia de arrendamiento, en las que se ofrece y admite, resulta ser una real falacia, puesto que en el mejor de los casos, únicamente podrá acreditar ciertas mejoras de importancia a la finca arrendada. Pero recordemos que éstas en caso de realización, casi en la totalidad de los contratos de arrendamiento se pacta expresamente que quedarán en beneficio de la misma, hecho que nos llevará a la consideración de capítulos precedentes, por lo que en obvio de repeticiones lo tendré por reproducido en esta ocasión.

Pero en honor a la verdad, he de manifestar que, - al menos hasta donde he podido constatar, esta prueba se inclina al más comprensivo oferente y perfeccionador de la misma, abundando en que he dejado asentado el hecho de que la - mayor de las ocasiones la propia contraparte es la que deberá llevar a su total efecto esta prueba. Y aunque así no -- fuera, pues si consideramos el hecho real, de que el perito en cuestión debería de percibir sus honorarios con base en - el antiguo y ridículo arancel (42), que dicho sea de paso, - debería de actualizarse anualmente, como es el caso del tabulado para los señores Notarios Públicos. Pero como no es -- así, entonces la peritación se verá influenciada notablemen- te por quien demuestre física y contablemente que le asiste

(42) Artículos 264, 265, 267 y 274 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

la razón. Lógicamente sin generalizar la actuación de los - que realmente estiman su profesión.

Ahora, con esta nueva balanza de la justicia, - - ¿ cuál sería la aportación para el conocimiento de la verdad por parte de los peritos de que se trata ? La respuesta es cuestión de noble entendimiento.

Pero aún así, con todos estos improprios, es me-- nester tomar en consideración que la expresada probanza es a título independiente; colegiada, es decir, que debe de ser - desahogada por dos peritos en la materia, así de sencillo, y un tercero para el caso de la consabida discordia (43), que casi se origina por los conceptos anteriormente expuestos.

Y ¿ qué hay del bien tutelado ? Pues nada, solo - que después de nombramientos, gastos, peripecias y sobre todo tiempo, al momento de que el C. Juez del conocimiento emi ta su resolución final, se abordará brevemente el tema, aludiendo que: "las reparaciones aludidas en la contestación -- y/o reconvenición, no fueron acreditadas", pero para el caso que lo fueren, entonces deberá atenerse al pacto de voluntades, para quedar "no obstante haber acreditado las reparaciones efectuadas, como claramente consta en el documento base de la acción, las mismas deberán de correr por cuenta y ries

---

(43) Artículos 347, 348 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

go del arrendatario ya que no medió consentimiento idóneo -- del arrendador, por lo que éste no está obligado al resarcimiento de cualquier gasto efectuado con tales motivos, quedando las mismas en beneficio de la localidad cuestionada."

Así de fácil, pero ¿ cuánto tiempo transcurrió ? - Solamente el que el inquilino ha deseado. Y ¿ cuál es la sanción por esta probanza frívola ? Ninguna, puesto que en el mejor de los casos el oferente será condenado al pago de costas conforme a lo dispuesto en los artículos 139, 140 y 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y hechos anteriormente citados, es decir, a título exclusivo del arancel del año de 1931, o sea, de hace SESENTA Y DOS AÑOS, nada más, ni nada menos.

La probanza cuestionada, desde luego que resulta falaz, independientemente de lucrativa, tanto para el perito designado, por razones obvias, como para el inquilino, en cuestión de ganancia por el tiempo empleado y transcurrido para el perfeccionamiento de la tal probanza y solo en perjuicio del propietario arrendador.

Todos los anteriores conceptos, fundados y constatados (44) dan la perfecta pauta para concluir en el siguiente inciso la:

---

(44) Controversias de Arrendamiento Inmobiliario citadas.

- c) **Aplicación efectiva de vías de apremio, a petición de parte en proceso y de oficio en sentencia.**

El constante abuso de los medios de prueba concebidos y permitidos por la ley, que quizo ser justa en su aplicación; dan origen a una consideración urgente de establecer el criterio a seguir en los supuestos expuestos en incisos y capítulos anteriores.

Ya es necesaria la imposición de un criterio que solo se fundamente en la simplicidad del documento fundatorio de la acción que se pretende ejercitar, estrictamente en el ámbito de arrendamiento inmobiliario para casa habitación.

Con esto, no intento superar los supuestos de los artículos 1o., 5o., 6o., 8o., 10o. del Código Civil para el Distrito Federal, sino que con fundamento en los mismos, al momento de llegar al juzgador el escrito inicial en que se contiene el ejercicio de una acción, llámese de terminación o rescisión contractual, juicio especial de desahucio, etc. se proceda al detenido estudio de los elementos aportados; y si éstos adolecen de cualquier situación no tutelada por el orden público y el interés social, entonces concluir con el primer estudio acerca de la procedencia en la acción que se intenta ejercitar. Ya con este concreto conocimiento pro

ceder a correr traslado y emplazar al demandado, quien en --  
ejercicio del derecho que le concede el artículo 260 del Cód-  
igo de Procedimientos Civiles somete al criterio del juzga-  
dor el derecho que cree le asiste.

Pero como no se trata de constatar quien sabe más,  
entonces es aquí donde debe de intervenir el criterio del --  
juzgador al, eliminar desde un principio no solo de la ac- -  
ción, sino de la contestación, y/o reconvención, así como --  
del ofrecimiento de pruebas respectivo, cualquier elemento -  
o supuesto acreditado y aceptado en el documento base de ac-  
ción, sin que se pretenda la vulneración de los supuestos --  
contenidos en los preceptos citados.

Así, estaríamos en la concretización del ejercicio  
de la acción, sin tener porque conceder periodos probatorios  
para acreditar lo que ya consta desde un solo inicio. Verbi  
gracia con todo lo relativo a las "reparaciones" antes men--  
cionadas que serían objeto de la correspondiente prueba peri  
cial; siguiendo los parámetros con las denominadas testimo--  
niales y documentales.

Pero como a lo largo de nuestra historia hemos - -  
constatado que sin sanción todo es posible y potestativo, en  
tonces es que me permito proponer a su digna consideración -

la forma de sancionar el abuso del litigante y la ligereza -  
del juzgador, en los términos siguientes:

UNICO.- En concordancia con lo dispuesto por -  
el artículo 72 del Código de Procedimientos Civiles para el  
Distrito Federal y el artículo 231 del Código Penal para el -  
Distrito Federal, se proceda a legislar:

"En los específicos supuestos en -  
que alguna de las partes conten- -  
dientes ofreciera probar lo que no  
toriamente no puede, por estar - -  
acreditado en documento fundatorio  
de acción, se hará acreedor a la -  
sanción establecida en el artículo  
231 del Código Penal para el Dis-  
trito Federal, INDEPENDIENTEMENTE  
DE QUE EL OFRECIMIENTO RESPECTIVO  
LE APROVECHE O NO.

Los jueces que permitan o conscien-  
tan, de cualquier manera, los su--  
puestos anteriores se harán acree-  
dores a las mismas sanciones del -  
párrafo anterior, independientemen



te de la responsabilidad en que incurran conforme a lo dispuesto en el Capítulo Tercero, Título Décimo Libro Segundo del Código Penal para el Distrito Federal.

Quiero con lo anterior tratar de que se lleve a -- efecto un proceso digno de nuestro derecho mexicano; que no se le utilice para burlar el que legítimamente le asiste a -- cada parte y que ésta no tenga que esperar largos años para que al final se le conceda la razón.

Trato de que la norma jurídica sea aplicada ágil y conscientemente conforme al nivel de vida actual. Pero so--bre todo, conforme al espíritu de su creación.

Las anteriores medidas responden a la casi nula -- aplicación de los medios de apremio establecidos en el artículo 72 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, amén de lo precario y tímido de su contenido.

Además, deben su existencia para hacer valer las -- determinaciones judiciales, pero cuáles; y aquí estaríamos -- en la situación de afirmar: o adolecen de fuerza coercitiva o el juzgador es el incompatible. Esto es, que la sanción,

aunque mínima es patente, pero existe una dudosa decisión de su aplicación.

Y es que el juez al momento de dictar alguna resolución, parece temer la reacción de los contendientes y entonces toma una postura pilatesca, dejando que el actor, actúe y el demandado no solo se defienda, sino que ejerza acción también, pero ésta última con el problema de su realización conforme a su leal saber y entender. No se ajusta a la norma establecida, se permite el abuso; sobre todo, como antes hice mención en la dilación probatoria. Así tenemos que por ejemplo, el demandado arrendatario ofrecerá gran número de probanzas, las cuales en muy contados casos perfeccionará. Pero en los demás, únicamente se conformará con obtener tiempo, a costa no solo del arrendador sino también del juzgador.

Estas situaciones injustas son las que pretendo corregir, pues estimo que un incremento económico en los medios de apremio, tal vez daría resultado, y el oferente pensaría dos veces antes de efectuar un vano ofrecimiento de pruebas. Pero creo más radical el hecho de la aplicación de una sanción penal en los términos descritos, e insistentemente no solo aplicada a las partes contendientes sino al juzgador que se exceda en sus funciones al admitir pruebas o re--

cursos notoriamente frívolos e improcedentes.

Para respaldar mi afirmación baste citar que se ha llegado incluso a admitir pruebas y recursos ofrecidos con base en artículos derogados, y más aún, se han admitido al demandado pruebas con carácter de superveniente, sin serlo, como pude constatar en el toca de apelación 1402/92 radicado ante la H. 1a. Sala del Tribunal Superior de Justicia, derivada del juicio cursado ante el honorable C. Juez Trigésimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario, bajo el número de expediente

Aquí la pregunta sería en el sentido de la factibilidad de sancionar al oferente, pero ejemplarmente; de inmediato, o al término de la instancia. A petición de parte o por criterio propio y fundado del juzgador.

Yo creo que como la autoridad es la que primero -- tiene conocimiento de la acción descrita, es que debe de -- ser ella misma la que actúe con decisión y con estricto apego al derecho que relaciono y no concretarse a dar vista a la contraria a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga o en el ejemplo descrito; dar vista con la expresión de agravios formulada a efecto de que proceda a darle -- contestación, cuando que la respuesta es solo una, la impro-

cedencia consentida.

Casos reales como el que me he permitido citar, -- creo que bien merecen la consideración de estas líneas, sin que sean óbice para concluir una mejor solución o criterio - de este muy honorable presidium.

**IX.- LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTI-  
CIA INMOBILIARIA EN EL DISTRITO -  
FEDERAL.**

- a) Necesidad de su creación.
- b) Organismo.
- c) Coadyuvantes.
- d) Domicilio.
- e) Integración.
- f) Atribuciones.
- g) Funciones y procedimiento.

**IX.- LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA INMO-  
BILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

**a) Necesidad de su creación.-**

A efecto de concluir los presentes y evitar los futuros problemas respecto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, creo absolutamente necesario proceder, a la brevedad posible, a la creación de la expresada Procuraduría General.

Pero aclaro, antes de cualquier otra situación, que el titular designado en su debida oportunidad, no deberá de ser objeto de designación unilateral, sino que deberá convorsarse a los peritos en derecho más reconocidos, a saber, jueces, magistrados y ministros, a efecto de que se constituya un jurado elector y así, por mayoría de votos, proceder a la elección del personaje idóneo, que dentro de sus atributos -- profesionales, dos serán indispensables: el conocimiento de nuestro derecho y el deseo incondicional e inquebrantable de la impartición justa del mismo.

Expuesto lo anterior y como debido antecedente me -- permito relacionar el contenido de los artículos 2o. párrafo final, 3o., 57 Bis y 63 de la Ley Federal de Protección al -- Consumidor, los cuales determinan su competencia para conocer

asuntos relacionados con la materia del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

Y aquí nuevamente el legislador olvida o intencionalmente hace a un lado la función tripartita de la justicia al atribuirle funciones de juez y parte a la citada Procuraduría, puesto que uno de sus objetivos que se dicen primordiales es la asesoría y protección al consumidor, que en su caso, resultaría ser el arrendatario. Luego entonces, representa y hace suya la función de abogado y confirmado por ellos mismos al alardear de su slogan "somos sus abogados", pero resulta ser que también serán los jueces de la acción ejercitada, lo cual de antemano condenará al arrendador, que ahora ya consciente de tal hecho, ni siquiera tiene la oportunidad de evitar el ser atraído a la citada acción federal, renunciando al sometimiento del arbitraje propuesto por esta autoridad.

Independientemente de este radical hecho, también podemos observar que la intervención de la Procuraduría Federal es tan solo administrativa, por lo que para hacer valer sus decisiones solo cuenta con la imposición de sanciones pecuniarias, que como antes manifesté, la mayoría de las ocasiones no se hacen efectivas. Y para el caso de que de mutuo acuerdo se le hubiere designado árbitro al momento de

emitir el correspondiente laudo, ésta necesitará de la inter vención judicial para su correspondiente ejecución.

¿ Y los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario ? Si ahí están, y fueron creados exclusivamente para el conoci- - miento y solución de todo tipo de asuntos relacionados en ma- - teria de arrendamiento inmobiliario. Luego entonces ¿ cuál es el objeto de atribuir facultades a la Procuraduría del -- Consumidor en idéntico sentido y en la gran generalidad de - funciones que los nombrados ?

Y que pasa en la Procuraduría realmente. Veámoslo en la forma siguiente:

El inquilino sano, al vislumbrar algún problema con su arrendador, por cualquier situación, decide acudir ante - la expresada autoridad con el ánimo y la esperanza de que le orienten en sus problemas y dudas. Al entrar al edificio se sobresalta por la gran cantidad de personas aglomeradas alre- - dor de innumerables mesas, que luego se enterará de su fun- - ción conciliadora llevada a efecto en las mismas. Se dirige a la caseta de información, donde después de exponer breve- - mente su problema, cortésmente se le asigna mesa de quejas; ahí comparece ante un abogado, quien le manifiesta que no se preocupe, que ahí se le resolverá cualquier duda o problema



que pudiera tener respecto a su habitación. El inquilino ya un poco menos tenso inicia su relato, que casi es transcrito a máquina por el asesor. Al concluir su exposición también concluye el escrito que sacado de un tirón de la máquina de escribir, es puesto ante la vista incomprensible y dudosa -- del inquilino, quien se atreve a preguntar, ¿ cuál es el contenido de dicho escrito ? a lo que le contesta el funciona--rio ser un requisito para dar secuela a su reclamación a - - efecto de que la Procuraduría pueda intervenir y solucionar su problema. Ante este ofrecimiento y explicación no lo - - piensa mucho y firma, confiado en la representación que lo - asesora, se le dan otras instrucciones y proceda a abandonar el edificio, contento y confiado de su decisión y trato recibido.

Se suceden variados trámites y el día de la rendi--ción de informe por parte del arrendador ha llegado, comparecen ante el conciliador, quien se esmera rápidamente en que las partes lleguen a un acuerdo satisfactorio que resuelva - su inconformidad, pero casi ni es oída pues el arrendador -- energumenizado tajantemente decide concluir la plática y ac--to seguido, presenta el informe requerido, el cual contiene dos conceptos muy simples: a) No está dispuesto a satisfacer la queja en sus términos y b) Manifiesta de antemano que no se someterá a arbitraje alguno.

Pero el conciliador cumpliendo su función cita a las partes nuevamente a lo que será la real audiencia conciliatoria, la cual concluirá con el mismo resultado que la anterior solo que en esta ocasión se contará además con la desilusión del inquilino, que cuando mucho saldrá, a diferencia de la -- primera ocasión, con las copias certificadas de actuaciones -- para que promueva en la vía y forma que mejor estime conveniente a sus intereses.

Y lo que sucederá ahora es que el citado inquilino -- deberá de iniciar acción ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, para estar y pasar por las actuaciones descri-- tas en capítulos anteriores.

Ahora, se presenta la pregunta obligada, ¿ existe -- algún medio que evite eficientemente la creación de problemas inquilinarios ? ¿ Ya sea que sean conocidos por la Procuraduría del Consumidor o Juzgados nombrados ?, la respuesta es -- terminante, claro que sí, y de la forma más sencilla: previ-- niéndolos, adelantándose a su conceptualización jurídica ac-- tual, mediante la creación de la propuesta Procuraduría General de Justicia Inmobiliaria, la cual se desempeñará de con-- formidad con las siguientes características y funciones:

**b) Organismo.-**

Se propone que la Procuraduría General de Justicia - Inmobiliaria sea un organismo descentralizado dotado de fuero legal, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

**c) Coadyuvantes.-**

Para el ejercicio de sus atribuciones serán coadyuvantes de la misma las autoridades federales, estatales y municipales.

**d) Domicilio.-**

Lo será la Ciudad de México, procediendo a establecer Delegaciones juntamente con las polfticas, es decir, en su mismo domicilio, más en los lugares en que se estime necesario.

**e) Integración.-**

Se integrará con un Procurador Titular, electo de -- conformidad a lo expuesto al inicio de este capítulo, quien - bajo su responsabilidad nombrará a sus auxiliares que juzgue necesarios.

**f) Atribuciones.-**

Emitir las normas que permitan la salvaguarda del - derecho de propiedad y el de ocupación inquilinaria en armonía con los principios constitucionales y con las disposiciones de los Códigos Civil y su procedimiento, teniendo la facultad de promover iniciativas de ley para derogar o reformar estos últimos conjuntos de normas, y cualquier otro que le permita o evite el eficaz cumplimiento de su fin.

**g) Funciones y procedimiento.-**

No solo procurar sino resolver cualquier conflicto suscitado con motivo de la observancia y aplicación y respeto de los derechos de propiedad y de ocupación retributiva, de conformidad a los siguientes términos:

1.- De inmediato procederá a la creación o formación del que denominaré, padrón inmobiliario computarizado - tanto de propietarios arrendadores, como de arrendatarios, - cuyo historial versará de la fecha de inicio, diez años anteriores, desde luego que subsecuentemente.

En dicho padrón se establecerá principalmente los - juicios de arrendamiento promovidos o no, en sus diversos momentos, por ambos; así como el resultado, atendiendo a la --

procedencia, por los motivos y fines que posteriormente se indican.

2.- Proceder de inmediato al estudio, creación y -- sobre todo, aplicación obligatoria y por ende generalizada -- de un solo contrato de arrendamiento habitacional para el -- Distrito Federal.

3.- A título de autoridad, al momento de su cele-- bración, proceder a la sanción y aprobación de los contratos citados en el punto inmediato anterior mediante su fe públi-- ca.

4.- Conocer de cualquier controversia que se susci-- te con motivo de la aplicación del contrato único aludido. -- Contando con plenas facultades de decisión resolutive que ob-- servará de la siguiente forma:

Sometido el conflicto a su única y expresa jurisdic-- ción y competencia; con el mismo se correrá traslado y empla-- zará al demandado para que el día y hora señalados, que no -- será inferior ni mayor de quince días hábiles, comparezca an-- te su presencia, conteste y ofrezca pruebas; estudiadas las ofrecidas por las partes y admitidas que sean en tres días -- hábiles se resolverá acerca de la procedencia de la acción --

ejercitada, esto es que no se ejercita para probar, sino por que está probado se ejercita.

En el supuesto afirmativo, se turnará el grueso de actuaciones ante el C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario -- que corresponda a su turno, quien confirmará la instancia -- procesal en caso de estimarlo procedente y proseguirá el juicio respectivo, admitiendo únicamente probanzas supervenientes, sin las cuales dictará la resolución definitiva en un término de quince días hábiles que no tendrá más recurso que el de responsabilidad.

En caso de que la Procuraduría estime que la acción y probanzas ofrecidas y desahogadas sean insuficientes para el ejercicio de la correspondiente acción, se mandará entregar los documentos fundatorios a las partes, archivando el proceso correspondiente como asunto totalmente concluido, -- sin más recurso que el de responsabilidad.

5.- En todos los casos previstos en la presente tesis tendrá ingerencia primaria y directa.

6.- En todos los casos resultará improcedente el ejercicio de cualquier acción que respecto a la materia de arrendamiento, no sea incoada ante la Procuraduría propues--

ta, no siendo interrumpidos ni la caducidad ni la prescripción.

7.- En ningún momento y bajo ningún concepto podrá consentir o tipificar la necesidad ocupacional de vivienda - como causal de expropiación.

8.- En caso de violación de las obligaciones contraídas de conformidad al contrato de arrendamiento unico podrá aplicar las siguientes sanciones:

I.- En contra del arrendador:

- a) Condonación de rentas a favor del inquilino hasta por un año.
- b) Multa de cinco a diez millones.
- c) Ante negativa de pago a las reparaciones plenamente acreditadas efectuadas por su inquilino, embargo, trance y remate del inmueble - cuestionado.
- d) En caso de reincidencia pena - privativa de la libertad hasta por tres años.

II.- En contra del inquilino:

a) Para el caso de condena desocupacional ésta se ejecutará en el improrrogable término de sesenta días.

b) Para el caso de no acreditar las reparaciones afirmadas, se le condenará al pago incondicional del monto de las que hubiere expresado a favor de su arrendador.

c) Para obtener la cantidad expresada en el inciso anterior se procederá al embargo, trance y remate de bienes de su propiedad que cubran el monto reclamado.

III.- Para el caso de que cualquiera de las partes contendientes ofrezca recursos o probanzas frívolas e inconducentes con el solo afán de retrasar el procedimiento del que forman parte, se harán merecedores de pena privativa de la libertad de dos a tres años. En caso de reincidencia de cinco a siete años.



IV.- Las mismas penas se aplicarán a los litigantes, abogados patronos, que permitan o auspicien las actuaciones descritas en párrafos anteriores.

V.- Para los efectos del párrafo anterior quedará prohibida en los juicios de arrendamiento, la designación de oír y recibir notificaciones y documentos únicamente, si no que textualmente se expresará el carácter de asesor con que interviene.

**X.- CONCLUSIONES .**

## X.- CONCLUSIONES . -

El estudio y preparación del presente trabajo me --  
permite, con su venia, ofrecer las conclusiones siguientes:

PRIMERA.- He dejado vastamente establecida la nece  
sidad de proceder a la inmediata derogación del decreto de -  
fecha 24 de diciembre de 1948, ya que estimo su actual exis-  
tencia totalmente indebida e improcedente, no solo porque el  
antecedente de su origen ha dejado de existir, sino porque -  
su permanencia evita en gran medida la creación de nuevas vi  
viendas destinadas a la habitación de la familia mexicana.

Además, los inmuebles afectados, casi en su totali-  
dad han sido objeto de abandono, no solo por parte del arrend  
dador, sino del arrendatario también.

He acreditado la relación rentística a los costos -  
de vida actuales, mismos que se estiman no solo indebidos, -  
sino también ridiculos en la presente época.

Además me permití establecer el procedimiento a se-  
guir en la derogación propuesta, que no solo estimo justa, -  
sino que por su aplicación paulatina y programada no originar  
rá perjuicio a los inquilinos reales, quienes deben de tomar  
ya consciencia de qué es lo que pueden hacer por México, y -

no México que tiene que hacer por ellos.

SEGUNDA.- Aunado a lo anterior dejo evidenciada la pasividad legislativa, que en afán político, teme o no conoce el camino a seguir para armonizar los derechos de propietario e inquilino, esmerándose en propiciar su discordia en lugar de dictar leyes que hagan la paz de los intereses tratados en beneficio directo del nivel de vida que debe de ser digno de nuestro pueblo.

En consecuencia censuro la práctica endosataria de responsabilidades que se ha constatado por ya casi sesenta años y que deriva irremediabilmente en el estancamiento y --proliferación incipiente del problema habitacional en México.

TERCERA.- Aunado a los conceptos anteriores, ratifico mi fe en la dirección ejecutiva de nuestra nación a --efecto de que con la caracterizada firmeza se proyecte la --clasificación habitacional a efecto de no incurrir en los --abusos de la generalización al aumento en las pensiones rentísticas con base en un solo criterio limitado y carente de la visión comercial que permita hacer del negocio inmobiliario habitacional, una rentabilidad que permita su extensión, trayendo como consecuencia no solo evitar la salida de capitales de nuestro país, sino que los extranjeros se sientan -

atraídos por invertir sus vastos recursos económicos en nue  
tra nación.

Hecho que solo tendrá verificativo en base a la honestidad, respeto y por ende, aplicación justa de nuestra --  
ley.

En tal virtud, también recrimino y censuro cual--  
quier intento de expropiación inmobiliaria habitacional.

CUARTA.- He dejado en evidencia la obscuridad le--  
gislativa al proponer fundadamente las reformas a la Segunda  
Parte, Capítulo IV en su artículo 2448-C; al Capítulo IX en  
su artículo 2483 y 2485 de nuestro Código Civil.

En dichas propuestas concreto la seriedad y efecti-  
vidad del derecho mexicano, que no debe ser objeto de ambi--  
güedades o contradicciones que propician la penuria sustanti-  
va y la ineffectividad adjetiva.

Estas reformas son incisivas en la terminación con-  
tractual que pese a la brillantez de las resoluciones emiti-  
das por nuestro máximo tribunal, se ven obscurecidas por la  
simpleza de la palabra "VENCIDO" que en el ámbito de obliga-  
ción contractual he demostrado por simple confirmación, que

debe de ser excluida de nuestro Código Civil en los artículos enunciados.

La premisa es congruente y justa: no puede prorrogarse lo que ya no existe, luego entonces por qué permitir la -- creencia y permanencia de lo contrario.

QUINTA.- Contacto la voluntad adhesiva controlada - en casas habitación, que debe de ser informada y respetada -- por la autoridad competente y no por advenedizos.

SEXTA.- Dejo en evidencia que debido a la imposibilidad coercitiva de la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, debe de abstenerse no solo del conocimiento de -- cualquier controversia derivada de los incumplimientos con- - tractuales de fincas urbanas destinadas a la habitación, sino también de evitarse dictar normas relativas.

Lo anterior independientemente de la falaz duplici-- dad de funciones que deben de ser únicas y propias de los Juz gados de Arrendamiento Inmobiliario.

SEPTIMA.- Propongo la creación y aplicación del con venio transaccional de desocupación y entrega en relación con casas habitación y comercios, figura que por su contundente -

compromiso de voluntades derivará en la casi erradicación del abrupto y cansado proceso judicial actual.

OCTAVA.- Respecto al proceso judicial creo firmemente haber evidenciado el abuso que del mismo se hace objeto, - principalmente en la dilación probatoria. Hecho que principalmente es auspiciado por la falta casi total de aplicación debida de los medios de apremio y sanciones existentes por lo que propongo la aplicación irrestricta de nuevas sanciones para aquel que ofrezca probar lo que notoriamente no puede y -- que asimismo promueva recursos frívolos e improcedentes con el solo ánimo de retrasar la acción de la justicia, independientemente de que le aproveche o no al promovente, y por éste dejo asentado claramente que no solo es el actor, demandado y posibles terceros llamados a juicio, sino también y expresamente sus abogados, asesores y representantes que al fin y al cabo son éstos los que patrocinan y dan forma al ejercicio de sus acciones.

NOVENA.- Por último propongo la creación de la Procuraduría General de Justicia Inmobiliaria en México, organismo que dentro de sus funciones en primer término se avocará a la prevención originaria de las controversias de arrendamiento inmobiliario. En segundo lugar, mediante lo que denomino "audiencia preliminar" se substanciará la procedencia de la -

acción que se trata de ejercitar, y en su caso, serán turnadas las actuaciones ante el juzgador que indico, quien en brevisimo tiempo estará obligado a emitir su resolución que por virtud del tercer concepto, es decir, la imposición de sanciones sumamente efectivas no será objeto de retrasos deliberadamente ocasionados por las partes.

Su creación también es auspiciada por la necesidad - de la centralización de cualquier problema inmobiliario, por lo que le concedo facultades plenipotenciarias para que inter venga y haga valer sus resoluciones que deberán de ser registradas únicamente por el derecho y la justa aplicación del mismo.



**A g r a d e z c o ...**

A Nuestro Señor, el haberme concedi  
do la oportunidad de concluir este  
trabajo.

A las personas nombradas, su gran -  
apoyo y desinteresada ayuda presta-  
da.

A mis estimados catedráticos, el ha-  
berme enseñado el inicio del largo  
camino que lleva al conocimiento --  
del derecho y la justicia.

Y a este honorable presidium, su --  
presencia, paciencia y comprensión  
dispensada al suscrito.

Espero firmemente no defraudarlos -  
en el ejercicio profesional.

Pugnaré y defenderé la incondicio--  
nal aplicación del derecho en honor  
a ustedes.

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

- 1.- Arellano García Carlos.  
DERECHO PROCESAL CIVIL.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 2.- Arellano García Carlos.  
PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 3.- Bañuelos Sánchez Froylán.  
PRACTICA CIVIL FORENSE.  
Cárdenas Editor y Distribuidor.  
Tomos I y II.  
México.
- 4.- Bazarte Cerdán Willebaldo.  
LOS INCIDENTES EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL MEXICANO.  
Librería Carrillo Hnos e Impresores, S.A.  
México.
- 5.- Becerra Bautista José.  
EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 6.- Briseño Sierra Humberto.  
DERECHO PROCESAL.  
Cárdenas Editor y Distribuidor.  
México.
- 7.- Cernelutti Francesco.  
LA PRUEBA CIVIL.  
Ediciones de Palma.  
Buenos Aires.  
2a. Edición. México.
- 8.- Carrancá y Trujillo Raúl y  
Carrancá y Rivas Raúl.  
CODIGO PENAL ANOTADO.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.

- 9.- De Pina Rafael.  
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 10.- García Ramón - Pelayo y Gross.  
NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO LAROUSSE ILUSTRADO.  
Editorial Larousse.  
México.
- 11.- GRAN DICCIONARIO ESPAÑOL.  
Ansot Ediciones, S.A.  
Editores Mexicanos Unidos, S.A.  
México.
- 12.- Gómez Lara Cipriano.  
DERECHO PROCESAL CIVIL.  
Editorial Trillas, S.A.  
México.
- 13.- Gómez Lara Cipriano.  
TEORIA GENERAL DEL PROCESO.  
Universidad Nacional Autónoma de México.  
México.
- 14.- Jiménez Huerta Mariano.  
DERECHO PENAL MEXICANO.  
Tomos III y IV.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 15.- Levene Ricardo.  
EL DELITO DE FALSO TESTIMONIO.  
Ediciones de Palma.  
Buenos Aires.
- 16.- Mateos Alarcón Manuel.  
LAS PRUEBAS EN MATERIA CIVIL, MERCANTIL Y FEDERAL.  
Cárdenas Editor y Distribuidor.  
México.

- 17.- Ovalle Favela José.  
DERECHO PROCESAL CIVIL.  
Colección Textos Jurídicos Universitarios.  
Editorial Harla, S.A.  
México.
- 18.- Pallares Eduardo.  
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 19.- Rancés Atilano.  
DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA.  
Editorial Ramón Sopena Mexicana, S.A.  
México.
- 20.- Rojina Villegas Rafael.  
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.  
Tomos III y IV.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 21.- Treviño García Ricardo.  
CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.  
Tomo I.  
Editorial Font, S.A.  
México.
- 22.- Von Bulow Oskar.  
LA TEORÍA DE LAS EXCEPCIONES PROCESALES Y  
LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.  
Ediciones Jurídicas Europa-América.  
Buenos Aires.

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

- 1.- ARRENDAMIENTOS.  
Ediciones Andrade, S.A.  
México.
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 3.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 4.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE YUCATAN.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 5.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.  
Ediciones Andrade, S.A.  
México.
- 6.- CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 7.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.
- 8.- LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO Y SU JURISPRUDENCIA.  
Lic. José Carlos Guerra Aguilera.  
Editorial Pac, S.A. de C.V.  
México.

- 9.- LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.  
Ediciones Andrade, S.A.  
México.
- 10.- LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO  
COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.

#### H E M E R O G R A F I A

- 1.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974 - 1975. Actualización IV-Civil.  
Ediciones Mayo, S.A.
- 2.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia 1917 - 1988. Primera Parte. Tribunal en Pleno. Jurisprudencias Relacionadas y Precedentes. A-Z Indices. Libro 1.  
Ediciones Mayo, S.A.
- 3.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia 1917 - 1988. Segunda Parte. Salas y Tesis Comunes Volumen II. D-O Libro 3.  
Ediciones Mayo, S.A.
- 4.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1980 - 1981. Actualización VII-Civil.  
Ediciones Mayo, S.A.
- 5.- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1976 - 1977. Actualización V-Civil.  
Ediciones Mayo, S.A.

- 6.- Diario Oficial de la Federación. Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. Martes 27 de octubre de 1942. Tomo CXXXIV. Número 47.
- 7.- Diario Oficial de la Federación. Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. Jueves 11 de noviembre de 1943. Tomo CXXLI. Número 10.
- 8.- Diario Oficial de la Federación. Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. Miércoles 31 de diciembre de 1947. Tomo CLXV. Número 50.
- 9.- Diario Oficial de la Federación. Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. Jueves 30 de diciembre de 1948. Tomo CLXXI. Número 50.