

N° 358
DEJ



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

A R A G O N

El Derecho de Prórroga en los Contratos de
Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas
a la Habitación ante la Procuraduría Federal
del Consumidor y la Necesidad de Precisar
la Legislación

T E S I S
Que Para Obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a
ELBA ROMERO GOMEZ

San Juan de Aragón, Edo. de México

1982

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

"EL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR Y LA NECESIDAD DE PRECISAR SU LEGISLACION".

I N D I C E

PAG.

INTRODUCCION.

CAPITULO I.	ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
A)	TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.	
1.	LEGISLACION ROMANA.	2
a)	GENERALIDADES.	3
b)	EL CONTRATO	12
2.	LA LOCATIO	18
a)	CONCEPTO.	19
b)	TIPOS DE LOCATIO.	27
CAPITULO II.	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION EN NUESTRA LEGISLACION ACTUAL.	
A)	CONCEPTO Y DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	35

	PAG.
B) ELEMENTOS.	44
C) OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	53
D) DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.	59
E) CAUSAS DE TERMINACION.	62
F) DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION. (Cap. IV Código Civil).	66
G) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	71
H) MARCO JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE ARREN- DAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.	75

CAPITULO III. SOBRE LA NECESIDAD DE PRECISAR LA LEGIS-
LACION EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRORRO-
GA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA
CASA HABITACION.

A) SOBRE LA PRORROGA COMO UN DERECHO DE OR- DEN PUBLICO, DE INTERES SOCIAL Y DE UN CA- RACTER IRRENUNCIABLE.	89
B) SOBRE LA REFORMA DEL ARTICULO 2448-C DEL CO- DIGO CIVIL, EL 7 DE FEBRERO DE 1985.	95
C) LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO IN- MOBILIARIO DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.	97

	PAG.
I. FUNCIONES QUE DESEMPEÑA LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	98
D) INTERPRETACION DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DESTINADOS A LA HABITACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ANTE EL ORGANISMO JURISDICCIONAL.	104
E) INTERPRETACION DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A LA HABITACION, ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.	122
I. EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRORROGA ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.	123
F) SOBRE LA NECESIDAD DE PRECISAR LA LEGISLACION DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A LA HABITACION.	126
CONCLUSIONES.	134
BIBLIOGRAFIA.	139

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

Generalmente, es costumbre, inicialmente hablar algo acerca de lo que se va a leer a continuación. Pero al menos, en lo particular, me parece que los puntos a tratar en el presente trabajo, hablan más elocuentemente de las ideas que se contienen, que lo que pudiera decir de ello, en lo que respecta a los dos primeros capítulos.

Mi intención en este aspecto, fué la de concretizar en cierta forma, lo que en sí son los conceptos, que se contemplan en el aspecto teórico, y profundizar lo más que se pueda en lo que respecta al punto central de mi tesis, en virtud de que es muy diferente la realidad a lo que sustentan algunos autores teóricos, y de ahí podemos obtener una mejor experiencia, aunque cabe hacer la aclaración, que no se debe dejar de valorar las bases de un conocimiento teórico previo.

El lenguaje utilizado en el presente trabajo, también

ha sido una traba, pues se ha usado tan poco técnico como lo permite la materia, aunque a mi parecer es entendible.

En primer lugar, se concede prioridad, al Derecho Romano, como principal antecedente, en materia de arrendamiento, en el sentido, de que aunque siendo una civilización muy antigua, es importante, en virtud de que en la actualidad, se nos presenta como modelo, ya que sus codificaciones no incluyen únicamente leyes, sino también sus aplicaciones por los grandes juristas.

En la actualidad el arrendamiento no es una copia fiel de lo que era la Locatio en el Derecho Romano, puesto que se ha desprendido de la misma, figuras jurídicas y que se rigen por normas particulares propias: Locatio Conductio Rerum (arrendamiento de cosas: la arrendación o arrendamiento de un terreno agrícola), Locatio Conductio operarum (contrato de trabajo), Locatio Conductio Operis (el contrato de obra).

No obstante a lo anterior, es importante el estudio del Derecho Romano por la trascendencia e influencia que ha tenido en nuestro derecho actual, como en el caso del capítulo de Obligaciones de nuestro Código Civil, se observa una gran similitud, volviendo al arrendamiento, es de admirarse que desde aquellos tiempos ya existía una figura jurídica que contemplaba una situación jurídica similar a la

actual.

En el segundo capítulo es de suma importancia, puesto que el arrendamiento y en concreto el destinado a la habitación en el Distrito Federal, es un problema consecuencia de la formación social y que no siempre se desenvuelve de un modo natural y armónico, en virtud de que se determina en ocasiones choques o conflictos entre los intereses propios del arrendador y arrendatario, para lo cual existen las disposiciones jurídicas que van a regir y coordinar a su vez la conducta social de los interesados, para efectos de obtener el orden a través del Derecho.

En el segundo capítulo, se analizan las características principales del arrendamiento, tanto en el aspecto teórico como en el aspecto normativo, derechos y obligaciones de arrendatario y arrendador, derechos especiales del arrendatario que ocupa una vivienda, y el carácter que se les concede.

Por último el tema principal, sobre el derecho de prórroga de los contratos de arrendamiento destinados a casa-habitación, el enfoque que se dá en la Procuraduría Federal del Consumidor y el que sustenta el Órgano Jurisdiccional, surgiendo una confusión grave, y más que nada de interpretación, en lo que se refiere al artículo

2448-G del Código Civil para el D.F.

El Derecho de Prórroga en un contrato de arrendamiento para cas habitación, ha creado un conflicto social, tanto en su interpretación como en su aplicación, quizás por mala difusión, y la falta de información real por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor, para establecer la limitación de su facultad para conocer sobre materia de arrendamiento, que únicamente es administrativa y conciliatoria, y que como tal se debe de difundir sobre las funciones reales de dicha institución, para efectos de concientizar a la población inquilinaria y tenga conocimiento de la autoridad competente donde debe solicitar su derecho de prórroga. Es un análisis de controversia, no es complejo dado que las funciones jurisdiccionales están completamente delimitadas, y que se entiende quién es la autoridad competente para conocer de todo tipo de controversias de arrendamiento, sin embargo, desde el momento en que se conceden facultades para conocer de dicha materia a una autoridad administrativa, y que aunque sus funciones son únicamente conciliatorias, y si la difusión es mayor, por lógica, la población inquilinaria que es profana en Derecho, va a acudir ante dicha institución, ya que no tiene pleno conocimiento de quién es la autoridad

competente, en virtud de que el artículo 2448-C del Código Civil no es claro para dicha población. Esta situación es grave en nuestra Ciudad de México, en el sentido de que en primer lugar es la más poblada del país, y que presenta un problema de vivienda muy significativo, asimismo que dicha población no tiene conocimiento claro de su derecho así como de sus obligaciones, creándose mayor confusión para la población con la existencia de una Institución Administrativa que conoce de arrendamiento. A mayor abundamiento, es una necesidad urgente, por la situación económica baja de la población inquilinaria y que no tiene conciencia plena de su derecho, es decir que por ser un problema social, es necesario hacer mas claro y entendible su derecho.

Cualquier concededor del derecho, puede pensar que dicha disposición legal es clara, y que las funciones Jurisdiccionales están completamente entendibles, pero no obstante que existe un principio jurídico que establece: "La ignorancia de la ley no exime su cumplimiento". Es importante su aclaración, precisamente por la existencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, y que su función conciliatoria no asegura al inquilino el que se le pueda conceder o no su derecho de Prórroga, pudiendo quedar en un estado de

Indefensión, para el caso de que su arrendador no se someta a la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, manifestando su voluntad de no conceder el Derecho de Prórroga que le corresponde al inquilino, aludiendo que no fué solicitado ante la autoridad competente.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I

A) LEGISLACION ROMANA.

La legislación Romana tiene desde luego una utilidad histórica, sumamente importante, sobre todo por orígenes: las costumbres y el Derecho Romano. Títulos enteros de nuestro Código Civil, especialmente la teoría de las obligaciones, han sido sacados de ésta última fuente.

Ahora bien, para comprender bien, sus disposiciones, es esencial conocer las leyes antiguas de donde surgen, de ahí su valor.

Los Romanos tuvieron, en efecto una aptitud especial para el Derecho, así como los griegos para la filosofía, que se puede afirmar que la legislación de Roma es una legislación de formas tan regulares y precisas, que bien pueden compararse como decía Leibnitz, por su exactitud con los escritos de los matemáticos, y por su equidad capaz de acomodarse a todas las gentes conquistadas por Roma, y debe

considerarse como una razón escrita. (1)

Por otra parte el conocimiento del Derecho Romano es un gran auxiliar, ya que constituye el fondo de las legislaciones europeas. De este modo es el Derecho Alemán, originado de la mezcla del derecho germánico y el Derecho Romano, España que ha tomado como modelo las leyes del Derecho Romano y al Derecho Canónico e Italia, en que los redactores del Código Civil de 1865 se han inspirado, sobre todo, en las leyes romanas.

Esto es por consiguiente el lazo que une a la nuestra con las diversas legislaciones.

1. TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.

A) GENERALIDADES. Existen dos tipos de derechos, con respecto al patrimonio de los particulares, se dividen en derechos reales, que consisten en los diferentes beneficios que el hombre puede obtener de una cosa, y que el derecho civil reconoce por una parte, e implícitamente la propiedad que es el más completo de los derechos reales, y los derechos de crédito, se les llama también obligaciones, tomemos pues las definiciones romanas, para posteriormente analizarlas y asimismo comprender su estudio.

(1) PETIT, EUGENE: "Derecho Romano", págs. 16 y 17; 1ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F.

Una definición que se atribuye a un glosador postclásico de Gayo se encuentra en las Instituciones Justinianeas: "obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura"; La obligación es un vínculo de derecho que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa según el derecho de nuestra ciudad. (2)

Examinando la definición anterior, se advierte que está formulada, con respecto a la función del sujeto pasivo o deudor. Ello se debe a que la obligación es un estado anormal, y su esfera de acción se limita a una persona (deudor) en beneficio de otra (acreedor); por lo que no puede durar indefinidamente, pues cuando una obligación sea cumplida, es decir en el caso de que haya solutio (de solvere), se produce (la liberatio) del deudor, o bien cuando se extingue la obligación por otra causa.

Otra definición, pero expuesta desde el punto de vista en función del sujeto activo, por el jurisconsulto Paulo: "obligationum substantia non in eo consistit, ut aliquod corpus nostrum aut servitutem nostram faciat, sed ut alium nobis obstringat ad dandum aliquod vel praestandum"; La substancia de la obligación consiste en que se haga nuestra una cosa, corporal o una servidumbre, sino exigir que se

(2) VENTURA SILVA, SABINO: "Derecho Romano", pág. 267, 8ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F.

constrinía a otro a darnos, a hacernos o prestarnos una cosa. (3)

Con respecto a la etimología de la palabra OBLIGACION, el término proviene del sustantivo latino obligatio; expresión que a su vez deriva de la preposición ob y del verbo ligare, que significa atar. De lo cual se deduce que el hecho de asumir una obligación, el deudor quedaba ligado a su acreedor.

En el viejo Derecho Romano, según la Teoría de Bonfante, la obligación romana nació (en tiempos arcaicos) en el terreno de los delitos, originalmente, la comisión de un delito hacía surgir a favor de la víctima o de su familia, un derecho de venganza, eventualmente limitado por la "Ley del Talión", lo cual mediante una composición podía transformarse en el derecho de la víctima o su familia exigir cierta prestación del culpable o de su familia, como garantía del cumplimiento de tal prestación, un miembro de la familia del culpable quedaba obligatus (atado) en la domus de la víctima como una especie de rehén, por lo que era una "atadura" en garantía del cumplimiento de tal prestación nacida de un delito. (4)

Este sistema riguroso anterior, termina en el año 326 a.de C. cuando la LEX POETELIA PAPIRIA suprimió la práctica

(3) BIONDI, BEN: "Instituciones de Derecho Romano, págs. 17 y 18. 4ª Edición, Editorial Milano, Madrid, 1965.

(4) OROPEZA AGUILAR, DIOCLECIANO: "Derecho Romano II", pág. 2, U.N.A.M., México, 1985.

de la persona en prenda en deudas civiles, y estableció el principio de que el deudor solo podía garantizar sus deudas con sus propios bienes y no con su corpus. Es decir, en la medida que se fué simplificando la vida comercial en Roma, se simplificó el NEXUM, (o sea el nudo, lo cual era un acto de atar, pero en presencia de cinco testigos y de un portabalanza, el bronco que servía de dinero, entregaba el valor convenido al deudor y se llevaba al rehén) el deudor se ofrecía a sí mismo como responsable, pero el acreedor posponía la "atadura" hasta el momento del incumplimiento. Por lo que si el deudor no pagaba puntualmente, entonces seguía la MANUS INIECTIO, descrita en las XII tablas.(5)

DEBITUM Y RESPONSABILIDAD.

La obligación comprende dos elementos el debitum: "Schuld", de los alemanes, y la responsabilidad: "Haftung" que otorga al acreedor un medio de ejecución. Tales elementos, sin embargo, no siempre se conjugaron, pues el debitum en un principio no fué estrictamente jurídico ya que frente al deudor remiso, el acreedor no podía lograr la ejecución forzada de la prestación misma, porque la obligación en su origen no llevaba aparejada responsabilidad pues para que esta naciera, era necesario que el acto

(5) MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS: "Derecho Romano", pág. 309, 11ª edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V. México, 1986.

originara a la obligación (así, a la promesa contractual) se añadiera otro nuevo que fundamentara la responsabilidad para el caso de incumplimiento. Es hasta éste momento en que el debitum y la responsabilidad, están unidos en un mismo negocio cuando se puede hablar de obligación como en la actualidad se conoce.

DIVISION DE LAS OBLIGACIONES.

Su clasificación es la siguiente:

OBLIGACIONES DE DERECHO CIVIL Y DE DERECHO DE GENTES.-

Eran obligaciones del ius civile, las derivadas de los contratos reconocidos por este Derecho: comodato, compraventa, etc.

OBLIGACIONES CIVILES Y HONORARIAS.- Las primeras eran las que han nacido por las leyes, o reconocidas por el Derecho Civil y las Pretorias, eran las que el pretor establecía por su jurisdicción, conocidas también como honorarias.

OBLIGACIONES STRICTI IURIS Y BONAE FIDEI.- Las obligaciones stricti iuris, provenían del Derecho quiritarío (nexum, stipulatio y contrato litteris), en éstos casos el deudor debía cumplir lo estrictamente pactado. En las

obligaciones bonae fidei (buena fé), el juzgador tenía facultad de interpretar la obligación del sujeto pasivo; así debía fijar el monto de la condena, fundando su fallo en la equidad, y la voluntad presunta de las parte.

OBLIGACIONES CIVILES Y NATURALES.- Las obligaciones civiles estaban previstas de una acción, en caso de incumplimiento del deudor, y en las obligaciones naturales no creaba un derecho procesalmente eficaz, pero aun cuando carecían de acción producían consecuencias jurídicas, así, el acreedor insatisfecho podía retener el importe de lo pagado voluntariamente por el deudor, sin que éste pudiera alegar pago de lo indebido.

OBLIGACIONES DIVISIBLES E INDIVISIBLES.- Una obligación es divisible cuando la prestación es posible ejecutarla en partes sin alterar su esencia; y será indivisible, aquellas que por naturaleza de su objeto indirecto son indivisibles, o sea que la división de su objeto indirecto haría perder, parcial o totalmente a éste su valor.

OBLIGACIONES GENERICAS Y OBLIGACIONES ESPECIFICAS.- Son genéricas aquellas cuyo objeto no está determinado individualmente sino tan solo por sus rasgos generales, ejemplo: un esclavo, diez sacos de trigo, etc. en las obligaciones específicas si versa sobre un objeto cierto,

individual y concreto. ejemplo: un predio llamado "Rincón de Calpurnia".

OBLIGACIONES ALTERNATIVAS Y FACULTATIVAS.- Las primeras son aquellas en las que se señalan varias prestaciones para que el deudor cumpla sólo una de ellas, bien a elección suya o bien del acreedor, siempre y cuando no se hubiera convenido lo contrario, es decir si existen dos objetos debidos, queda al deudor poder elegir con cual pagará su deuda, más nunca podrá realizarla con parte de uno o parte de otro. Las facultativas, son aquellas cuando la obligación existe en un solo objeto debido, aunque si se puede conceder al deudor la facultad y de ahí su nombre, de liberarse cumpliendo precisamente con otro objeto.

OBLIGACIONES UNILATERALES Y OBLIGACIONES SINALAGMATICAS.- En la obligación unilateral, los deberes corren a cargo de una sola de las parte, un sujeto es plenamente deudor . el otro plenamente acreedor: *alius stipulatur, alius promittit*. En las obligaciones sinalagmáticas, ambas partes tienen deberes para con la otra parte, y también derechos. son **MUTUA OBLIGATIONES**.

NEGOCIOS ABSTRACTOS Y NEGOCIOS CAUSALES.- Los primeros establecen deberes sin referencia alguna al origen

debe obligar a su autor a una reparación; después, la voluntad libremente manifestada: cuando una persona ha tomado un compromiso con relación a otra que lo acepta, está obligada y debe cumplir lo que ha prometido.

Ahora bien, el derecho romano, ha reconocido estas dos grandes causas de obligaciones, pero no de una manera absoluta, y solamente bajo ciertas condiciones, si el hecho ilícito constituye un delito; si la voluntad se ha manifestado en un contrato.

Gayo enseñaba todavía a mediados del siglo II, en sus INSTITUCIONES, que todas las obligaciones nacían de contratos o de delitos. Pero en el DIGESTO, AL CITARSE DE NUEVO A GAYO, en relación con este tema, se le hace añadir una nueva fuente de obligaciones, aunque un poco imprecisa: *VARIAE CAUSARUM FIGURAE*.

Luego Justiniano, con su veneración mística a el número cuatro, amplió la lista una vez más, señalando cuatro.

EL CONTRATO.- Definiéndolo como un acuerdo entre varias personas, que tiene por objeto producir una o más obligaciones civiles.

EL DELITO.- Es un hecho humano contrario al derecho, y castigado por la ley.

de los mismos; surgen en el mundo del *ius strictum*, y es precisamente de esta rama de los negocios *STRICTI IURIS* de donde deriva la obligación cambiaria. Los negocios causales eran interpretados a la luz de las circunstancias especiales que acompañaban el nacimiento de las mismas.

OBLIGACIONES SOLIDARIAS Y CORREALES.- Las obligaciones con pluralidad de sujetos pasivos que nacían de un delito u otros actos antijurídicos, eran solidarias, y las obligaciones correales eran aquellas en las que existía una pluralidad de sujetos de obligaciones recíprocas, tales como la sociedad.

FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

De las cuatro fuentes de obligaciones admitidas en la época clásica del Derecho Romano, las principales y más antiguas son los delitos y los contratos.

Siendo la obligación una restricción a la libertad del deudor, se comprende que no puede hallarse uno en este estado de dependencia más que en razón de causas bien determinadas. Hay dos de ellas que reclaman naturalmente la sanción del legislador. Primeramente, el daño injustamente causado: toda mala acción, todo acto contrario al derecho, y que lleva perjuicio a los demás,

EL CUASICONTRATO.- Es una figura parecida al contrato por su licitud, y sus consecuencias, pero en el cual no se encuentra el consentimiento entre los sujetos como elemento constitutivo.

EL CUASIDELITO.- Es un acto ilícito, pero que el derecho romano no clasificaba entre los delitos. Produce una obligación entre el autor del acto y el perjudicado.

Esta clasificación de las fuentes de obligaciones llegó a ser insuficiente a medida que el Derecho Romano se perfecciona. Los Jurisconsultos, tratando de determinar las causas de las obligaciones sancionadas por el Derecho, reconocen que se puede estar obligado sin que haya habido contrato ni delito.

Cada obligación toma del Derecho Romano una fisonomía particular, según la causa que la ha producido. Por eso los Jurisconsultos no estudian las obligaciones en sí mismas, según sus caracteres generales, sino que se limitan a describir las diferentes fuentes de donde nacen.(6)

b) DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DE LOS CONTRATOS.

Noción de los contratos.- En todo contrato hay una

(6) VENTURA SILVA, SABINO: Ob. Cit. pág. 268.

convención, cuando dos o mas personas que se ponen de acuerdo respecto de un objeto determinado, se dice que hay entre ellos convención o pacto. Las partes que hacen una convención, destinada a producir un efecto jurídico pueden proponerse crear, modificar o extinguir un derecho. Por lo que en éste capítulo, únicamente haremos referoncia a aquellas convenciones que tienden a crear un derecho: son las únicas que forman el género cuya especie es el contrato.

Cada una de las convenciones asi sancionadas por el Derecho Civil, formaba un contrato y estaba designada por un nombre especial. Los contratos en el Derecho Romano son, pues: unas convenciones o acuerdo de voluntades que están destinados a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil.

Desde fines de la República se ha determinado el número de los contratos, y se distinguen cuatro clases de ellos, según las formalidades que deaban acompañar al acuerdo de voluntades.

En primer lugar, tenemos a los contratos verbis, los cuales formaban con la ayuda de palabras solemnos, un ejemplo de ellos es la Estipulación o STIPULATIO.

Los contratos litteris, exigian menciones escritas

por el acreedor en un registro doméstico, el codex y llamados nomina transcriptitia, aunque existió otra manera de obligarse litteris con ayuda de simples valores, los chirographae y los singraphae, quedando ésta practica en vigor en tiempos de Justiniano.

Por último y el más importante dentro de nuestro trabajo de tesis, son los contratos formados solo consensu, por el solo acuerdo de las partes, son: la venta, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.

Antes que analicemos el estudio de los contratos primero daremos una definición.

CONTRATO.- Es un acuerdo de dos o más personas, y del cual se producen o transfieren derechos y obligaciones".(7)

ELEMENTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS.

Los elementos que son comunes y esenciales para la existencia de los contratos son: el consentimiento de las partes, su capacidad y un objeto válido.

Dentro del consentimiento, como sabemos es un acuerdo de voluntades entre las partes, aunque también existen ciertos vicios, tales como ; El Dolo: que son manejos fraudulentos empleados para engañar a una persona para determinarla a dar su consentimiento en un acto jurídico.

(7) MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS: Ob. Cit. págs. 311 a 317.

La Violencia: consiste en actos de fuerza material o moral, que de ordinario hacen impresión en una persona razonable, y que inspiran a la que es objeto de ella un temor suficiente para obligarla a dar su consentimiento.

Con respecto a la capacidad de las partes.- Para que un contrato sea válido es preciso que esté hecho entre personas capaces, aunque no debe confundirse la incapacidad con la imposibilidad de consentir. Dentro del Derecho Romano, se clasificó la incapacidad de la siguiente manera en virtud de que para ellos la capacidad era una regla, mientras que la incapacidad era una excepción que requería una norma expresa dentro del derecho.

a) INCAPACIDAD ESPECIAL.- Este tipo de incapacidad se refería cuando un sujeto carecía de capacidad para ciertos negocios, es decir: en el caso de el juez que era incapaz de comprar un bien litigioso, sobre cuya suerte tendría que elegir.

b) INCAPACIDAD PARCIAL.- En este caso, el sujeto sólo podía celebrar actos jurídicos que mejoraran su situación, éste tipo de incapacidad la tenían los ipúberes, los varones sui iuris entre los siete y catorce años, las mujeres que se encontraban bajo tutela, puesto que en su caso necesitaban la autorización de su tutor.

c) INCAPACIDAD GENERAL.- Aquí un sujeto era incapaz de realizar cualquier negocio, por ejemplo: los furiosos, colocados bajo curatela si eran sui iuris; también eran incapaces para celebrar contratos los infantes, personas sui iuris menores de siete años, colocados bajo tutela.

Los Sujetos.- Tomando en consideración el concepto del contrato, es evidente que los sujetos son elementos indispensables, es decir, que para que haya un acuerdo de voluntades es necesario cuando menos, dos personas.

El Objeto.- El contrato, formado por el acuerdo de personas capaces, debe aun, para ser válido tener un objeto que reúna ciertos caracteres. En principio el objeto de un contrato consiste en la creación de una o varias obligaciones. Pero si una de esas obligaciones es nula, por defecto de un objeto válido, el contrato mismo estaría afectado de nulidad. Ahora bien, se confunde sin inconveniente, el objeto del contrato y el objeto de la obligación (objeto directo y objeto indirecto).

a) El objeto podía ser jurídicamente imposible, por ser contrario a la ley y a las buenas costumbres, o por el hecho de referirse a cosas fuera del comercio.

b) El objeto podía ser físicamente imposible, digamos que se comprometía un sujeto a realizar algo imposible como alcanzar el sol.

- c) El objeto debía ser valorable en dinero.
- d) El objeto debía estar claramente determinado.

LOS CONTRATOS CONSENSUALES.

Los contratos consensuales se forman por el solo acuerdo de las partes, solo consensu.

Existen cuatro contratos consensuales dentro del Derecho Romano: la venta, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.

Estos contratos se derivan del derecho de gentes; constituyen operaciones de uso tan frecuente y de tan grande utilidad práctica, que se los encuentra en todas las legislaciones. Así que el Derecho Civil no exige para su perfección ninguna formalidad especial. La simple convención basta para que haya contrato sin ninguna solemnidad de la palabra ni de escritura. El consentimiento puede, pues manifestarse de cualquier manera, con tal que sea cierto.

Resulta de esto que los contratos consensuales pueden formarse entre ausente. Las partes dan entonces a conocer su voluntad por carta o por un mensajero, que no es considerado un mandatario encargado de realizar el contrato por otro, sino como simple instrumento, un medio material

de transmitir el consentimiento.

La venta, el arrendamiento y la sociedad son contratos sinalagmáticos perfectos: desde que se forman, se origina entre las partes obligaciones reciprocas. El mandato es sinalagmático imperfecto, como el comodato, el depósito y la prenda, todos son sancionados por acciones de buena fé: las contiendas que hacen hacer deben ser reguladas según su equidad. (8)

Observemos también que todos los contratos consensuales eran bilaterales, y por tanto de buena fé, producian a las partes el deber de dare, facere, vel praestare es fide bona. (9)

2. LOCATIO CONDUCTIO.

La locatio conductio, que comprendo lo que hoy llamamos arrendamiento de cosas y contrato de servicios y de obra, constituye una amplia categoría de contrato en la que van entrañadas relaciones que plantean una fuerte problemática social, como son las de salario, alquiler de viviendas, arrendamientos rústicos. Resulta evidente que los juristas a quienes se encomendó la tarea de fijar el contenido de este contrato (sobre la base de bona fides se esforzaron en conjunto poco por proteger a la parte económica y socialmente más débil de la población.

(8) -- IGLESIAS, JUAN: "Derecho Romano", págs. 86 y 87, 4ª edición, Ediciones Ariel, Mexico, 1963.

(9) BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN: "Lecciones de Derecho Romano

Tal vez haya de buscarse en los clientes, (supra 16 11 1). El jornalero libre, se hallaba lo mismo que los libertos en una relación de doméstica dependencia respecto a un patrono al que prestaba trabajos y servicios similares, recibía una habitación en precario y generalmente contra el pago de una pensión.

El patrono le estaba obligado por la fides. Con la social independización de estos jornaleros, puede haberse transformado ésta relación mediante un lento proceso, en un contrato consensual inspirado en la bona fides. También cabe pensar en el influjo que pudo ejercer el Derecho relativo a la compraventa, pues para los no juristas, especialmente en la concesión de tierras por el estado, la venta y el arrendamiento no aparecían precisamente distintos. Otros procesos como antecedentes que son importantes considerar.

La Locatio Conductio, es para los romanos un contrato unitario, y este su carácter se mantiene a pesar de la variedad de relaciones que puede constituir su contenido. Ciertamente que tal diversidad de relaciones se unifica exteriormente por las voces que la comprendían, locare y conducere, las cuales se reproducen en las fórmulas bonae fidei, elásticas y derivadas de este contrato (para su texto, vide infra 83113b) Estas acciones, como corresponde

al trueque característico esencial del contrato que estudiamos, son las *actio locati* del locator y la *actio conduct* del conductor.

LOCATOR.- Es quien "coloca" algo, quien concede a alquien un poder de disposición sobre alguna cosa.

En el alquiler se concede el uso de una cosa, en el arrendamiento se otorga además el disfrute (en uno y otro caso la frase que lo expresa es *fructum locare*). En el contrato de obra se entregan a otro cosas para que ésta las elabore de cierto modo (*opus faciendum locare*).

Recíprocamente, es conductor quien "lleva consigo" la cosa objeto del contrato o toma bajo su fáctico poder de disposición la cosa arrendada, la persona que ha de prestar el servicio o la cosa que ha de ser elaborada.

De lo dicho se desprende que el arrendamiento y en el contrato de servicios, conductor es quien debe pagar la pensión, mientras que en el contrato de obra es conductor quien la percibe. Aunque los Romanos mantuvieron la unidad de ese contrato, al determinar lo que según la fórmula debe ser objeto de *locare* y del *conducere* (disfrute de la cosa o de la persona, elaboración) respectivamente, ofrecieron antecedentes en que poder basar la tripartición llevada a cabo por el derecho común y por el moderno, la cual distingue: arrendamiento de cosa (*Locatio conductio rei*),

contrato de servicios (locatio conductio operarum) y contrato de obra (locatio conductio operis). (10)

Alquiler y arrendamiento.- Si se entrega una cosa para que la disfrute quien la recibe contra el pago de una pensión, dependerá de lo que se convenga determinar, si se otorga el mero uso o también el disfrute de la cosa. En el primer caso se habla de alquiler, en el segundo de arrendamiento en general (el Código Civil austriaco, designa ambas formas con el término "contrato de permanencia". Tal distinción terminológica fué totalmente extraña a los romanos.

Como objeto de este contrato se mencionan tierras, casas, viviendas, esclavos, animales, otras cosas muebles.

El canon o pensión (merces, a peces pretium) debe consistir en dinero, pero los clásicos admitieron excepciones. (Vide Gayo 3,144).

El arrendamiento parciario (colonia partiaria), en el que el arrendatario de un predio rustico entrega al arrendador como pensión una parte de los frutos, precedo el Derecho provincial y, a pesar de su semejanza con la societas, figura como locatio conductio.

El locator está obligado a entregar la cosa a la otra parte durante un cierto tiempo, para que éste la use, o la use y disfrute en su caso; también, a mantener la cosa en

(10) KASER, MAN: "Derecho Romano Privado", págs. 79, 80 y 81, 5ª edición, Editorial Ariel, Madrid, 1986.

estado de aptitud para tales fines. Si el arrendador quebranta conscientemente este su deber jurídico, responderá por el perjuicio que por esta causa derive al arrendatario (Alf. D. 19,2,80 pr. al final).

Lo mismo ocurre cuando el arrendador garantizó tácita o expresamente la aptitud de la cosa arrendada (Labeón cod. 60,7;Ulp.eod.19,1). También responde por los vicios jurídicos de la cosa, Paulo Tri ph. cod. 7 y sgs.). Prescindiendo de este caso, se distingue el supuesto en que el uso o disfrute resultan impedidos por fuerza mayor (*vis cult restiti non potest*), en que el riesgo es asumido por el locator, no teniendo éste por tanto, derecho a exigir el pago del cánón (debiendo restituir lo que de este le hubier sido satisfecho).

El peligro en otros casos fortuitos no constitutivos de la *vis maior* lo asume el conductor, el cual, aunque privado del disfrute de la cosa, deberá satisfacer la pensión arrendaticia.

Como trato de favor en determinados casos, los Severos concedieron al arrendatario de predios rústicos, si este obtenía una cosecha menguada, una reducción proporcional de la pensión (*remissio morcosdis*). Esta concesión se generaliza en la época postclásica. En caso de cosecha superabundante, debía suplirse lo que de menos

se pago por la deficiente. (Ulp.D.19.2.15.3-7). Los gastos necesarios en la cosa son a cargo del locator (Ulp. eod. 19.4.).

El conductor debía pagar la pensión omerced, si otra cosa no convino, al terminar el plazo del arrendamiento. Al expirar el plazo debería restituir la cosa al arrendador. Respondía por custodia (Inst. 3.24.4 parcialmente int., Diocl. C.4.65.28).

La desfavorable situación del arrendatario se manifiesta en el hecho de hallarse éste privado de la posesión interdicital. Es un mero detentador, carecía de toda protección frente a terceros.

Si el locator transmitía la cosa arrendada a otro o constituía sobre ella un usufructo o un derecho de prenda, el arrendatario, habría de respetar el derecho real del tercero y no tendría más derecho derivado del contrato que el de exigir una indemnización por el perjuicio.

Esta reclamación de carácter contractual que amenazaaba al locator determinaría a éste a asegurar al arrendatario, en los casos de venta o pignoración de la cosa arrendada, que el comprador o acreedor pignoraticio respetaría el arriendo constituido hasta que expiraba el plazo del mismo. Si el comprador, contra lo establecido desahució al arrendatario y éste responsable del desahucio

al arrendador, asistía a éste una acción contra el compradora. La falta de protección del arrendatario frente a terceros era deficiente, expresada por el adagio del Derecho Común: "Compraventa rompe arrendamiento". No sólo la venta, también cualquier negocio real perjudicaba al arrendatario. La relación arrendaticia no es suprimida, pero limitó las posibilidades del arrendatario al derecho a reclamar una indemnización. Relativamente al arrendatario de inmuebles vide, en otro sentido, los 571 y y sgs. 581 II del Cód. Civ. Alemán* art. 259 II Derecho Suizo de obligaciones; también diversamente (Derechos reales sobre inmuebles 1095 del Cod. Civil Austriaco.

La duración del arrendamiento es la fijada en el contrato. Si en el contrato se fijaba un determinado tiempo (en arrendamientos rústicos, el plazo ordinario era de 5 años), cada una de las partes podría, solamente por causa de infracción contractual de la otra dar por extinguido el contrato. Si al arrendamiento era por tiempo indeterminado, podía la relación cesar en cualquier tiempo, por decisión unilateral de las partes.

Si el conductor, una vez expirado el plazo, continuaba en el disfrute de la cosa, se considera a el contrato tácitamente prorrogado (relocatio tácita. Ulp.D.19, 2.13.11). (11).

No existía despido o desahucio, concebido como

(11) KASER, MAX: Ob. Cit. págs. 85 y 86.

negocio jurídico, y si solamente como fáctica cesación de contrato (expelere del arrendador, relinquere, migrare del arrendatario). Para el arrendamiento perpetuo transformado.

En el periodo postclásico el arrendamiento se conserva en Oriente. En Occidente el arrendamiento de fundos rústicos se transformó, en el caso de enfiteusis, en un derecho real, que constituyó uno de los elementos del proceso que conduce al amplio concepto de propiedad imperante en ésta época. El arrendamiento temporal de las gentes humildes degenera en una relación de tan fuerte dependencia de arrendatario que se asemeja a una situación de carencia de libertad. En las relaciones arrendaticias, en el lugar de la locatio conductio, sucede el precarium, concebido ahora como un negocio obligatorio y generalmente oneroso.

Justiniano restablece la locatio conductio (así como la concepción clásica del precarium). Pero también admite las relaciones de dependencia en los arrendamientos rústicos, los cuales limitaron la esfera de aplicación de la locatio conductio libre. (12).

La Extinción de la Locatio Conductio Rerum, se daba por diversas causas:

1.- Por expiración del plazo fijado, aunque se admitió sin embargo, la llamada relocatio tacita o tácita

(12) VENTURA SILVA, SABINO: Ob. Cit. pág.

reconducción, que se trató con anterioridad.

2.- El mutuo consentimiento de los contratantes (o voluntad de una de las partes, si no se fijó plazo de terminación en el contrato, o en el supuesto de la tácita reconducción).

3.- Falta de pago de las rentas durante dos años, daba lugar a la rescisión del contrato.

4.- Pérdida de la cosa arrendada.

5.- Por abuso o deterioro de la cosa.

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

Ahora bien, el arrendamiento no terminaba por la muerte de una de las partes: ni daba lugar a la extinción de la locación, pues las obligaciones se transfería a los herederos de aquellas. En nuestro derecho, el deceso de los contratantes no dá lugar a la rescisión del contrato (art. 2408 del Código Civil).

Tampoco la venta de la cosa arrendada daba lugar a la disolución del arriendo. Desde éste punto de vista es inexacta la máxima emptio tollit locatum: "La venta rompe el arrendamiento", ya que ésta debía entenderse, en el sentido de que el comprador, nuevo titular de la cosa, no estaba obligado a respetar los derechos del inquilino, porque éste no gozaba de un derecho real sobre la cosa.

sin embargo, no cesaban las relaciones entre los contratantes, ya que, el arrendatario podía ejercitar la actio conducti contra el arrendador, para reclamarle los perjuicios sufridos a causa de habersele privado del uso y goce de la cosa.

Con respecto a la Aparceia, el locator proporcionaba al Colonus Partiarus (conductor) el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de percibir los frutos a título de Mercos. Asimismo los derechos que nacían de la aparcería se transmitían a los herederos de las partes, según principios del arrendamiento. En nuestro Derecho actual, como bien lo expresa el profesor Sánchez Medal, la aparcería rural (la agrícola y la ganadera), tiene semejanza con el arrendamiento, puesto que mediante ella se concede por una persona a otra el uso temporal de ciertos bienes y guarda también similitud con la sociedad, al menos con la "Societas quo ad usum" en que se aporta solo el uso de cosas en virtud de que en uno y otro contrato hay aportaciones y convienen las partes en repartirse las utilidades y las pérdidas. (13).

Locatio Conductio Operarum.- Había arrendamiento de servicios, cuando una persona, el locator (obrero), se obliga a proporcionar a otra, el conductor (patrón), servicios determinados mediante el pago de una merces. Esta figura corresponde en la actualidad al contrato de

(13) VENTURA SILVA, SABINO: Ob. Cit. pág. 361.

de trabajo, fué poco practicado en la sociedad romana, a diferencia del papel tan importante que desempeña en nuestro tiempo. Entre las causas que impidieron su desarrollo podemos citar: la existencia de la esclavitud, y la repugnancia del hombre libre al trabajo manual y más aún a proporcionarlo en favor de otro.

Eran objeto de este contrato, los propios de trabajadores manuales, jornaleros, etc., que no requerían conocimientos especiales. Trabajo mercenario decían los romanos, para distinguirlo de los servicios designados como operae liberales, prestados por los médicos, abogados, profesores, gramáticos, retóricos, geómetras, agrimensores, etc. que no se consideraban como una locación, sino que la prestación se colocaba en otros contratos (mandato, sociedad); pues no podían percibir honorarios, pero la costumbre regulaba la compensación para esta labor como donativos socialmente obligatorios, que los romanos denominaban honoraria o munera. En el periodo imperial tales relaciones comenzaron a ser reguladas en el Derecho per extraordinariam cognitionem ante los magistrados.

El locator estaba obligado a prestar sus servicios al conductor, en la forma convenida. Respondía de us dolo y de toda culpa, pero no del caso fortuito. Su obligación estaba sancionada por la actio conducti.

El conductor debía pagar la merces, la que se adeudaba, aun en el caso de que el locator no hubiera podido prestar sus servicios por caso fortuito. Su obligación estaba sancionada por la *actio locati*.

Se extinguía la *locatio conductio operarum* por la muerte del locator pero no por la muerte del conductor, pues las relaciones pasaban a sus herederos.

Y por último tenemos a la *Locatio Conductio Operis*. - Este contrato se presentaba, cuando el conductor se obligaba a realizar una obra a favor del locator, mediante el pago de un precio determinado. El objeto del arriendo no es aquí el trabajo en si, como la *locatio conductio operarum*, sino su resultado, ejemplo; la pintura de un cuadro, la confección de un vestido, la construcción de una casa, la limpieza de un traje, el lavado de ropa blanca, el transporte de cosas o personas, etc.

En este contrato, el locator es el que encarga la obra, y el conductor es el que la ejecuta y recibía por ende la merces.

Además como contrato sinalagmático perfecto, engendra desde que es concluido, obligaciones reciprocas para los contratantes.

Como el conductor *operis*, puede o no realizar personalmente el trabajo, su muerte no extinguía el

contrato, a no ser que sus cualidades técnicas hubieran sido básicas para la celebración del mismo.

Las acciones para éste tipo de contrato, son las mismas que nacen del arrendamiento: actio conducti, para el que ejecuta el trabajo, y actio locati para el que solicita la obra. (14).

Concluyendo, la locatio conductio del Derecho Romano, no encuadra en una medida exacta en nuestro derecho actual, en lo que se refiere al contrato de arrendamiento y su legislación, en virtud de que en la actualidad, cada uno de los contratos mencionados se rigen por normas particulares propias.

Dentro del contrato general de la locatio conductio, comenzaban ya a dibujarse las cuatro ramas especiales que se han descrito con anterioridad, pero ahora ya es absoluta la independencia de éstos contratos, ejemplo: La aparcería rural se ha incorporado al título de asociaciones y sociedades como lo podemos ver en los artículos del 2739 al 2763 del Código Civil para el D.F.

Las normas para el contrato de obra a precio alzado, no se refieren para nada a la reglamentación del arrendamiento, y se establecen en los artículos 2616 al 2645 del Código Civil vigente para el D.F. a diferencia que el arrendamiento se encuentra en los artículos 2398 al

2496 de la citada ley.

Por último el contrato de trabajo no corresponde ya al Código Civil, sino que la disposición que lo reglamenta es la Ley Federal del Trabajo.

Es importante señalar la gran importancia que tiene el Derecho Romano, para con nuestra legislación actual, que aunque en su totalidad no es aplicado, la importancia radica, en que vale la pena considerarlo, en primer lugar, porque se nos presenta como un modelo, ya que las codificaciones que conocemos no incluyen únicamente leyes, sino también las aplicaciones que se hicieron por los grandes jurisconsultos, que se caracterizaban por una lógica notable y una gran delicadeza de análisis y deducción.

En segundo lugar, el derecho romano desempeña una función educativa de adiestramiento para la indagación de lo justo. Lo que con ello constituye su estudio un excelente instrumento para la formación del sentido jurídico.

Es importante además, apreciarlo desde el punto de vista histórico, porque el jurista moderno no puede desconocer las esencias de un ordenamiento que ha pasado a ser sustancia viva del sistema jurídico que él aplica comúnmente en la vida diaria, y porque además, la

evolución de los principios y la historia de los conceptos que ordinariamente maneja, tienen su punto de partida en el Derecho Romano.

C A P I T U L O I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

EN NUESTRA LEGISLACION ACTUAL.

C A P I T U L O I I .

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION
EN NUESTRA LEGISLACION ACTUAL.

Dentro del presente capitulo, pretendo más que nada hacer referencia sobre el estudio de la materia de arrendamiento y su aplicación jurídica, enfocandose concretamente a la casa habitación.

En primer lugar, es importante en virtud, de que el problema de vivienda en la Ciudad de México, cada vez es más latente, y que se debe a ciertas causa, un de ellas es el aumento de población excesivo, creando como consecuencia que los habitantes busquen la forma de reubicarse dentro de la urba, para una forma de vida más cómoda, por otra parte tenemos que existe el alto nivel inflacionario, que contribuye a que dicha población cada vez se encuentre más impedida de adquirir una propiedad, necesitando como consecuencia en última instancia, la de tomar en arrendamiento una vivienda. Obviamente existen personas en la actualidad que aún dan sus viviendas en

arrendamiento, pero existen también aquellas que se ven libradas de sus inquilinos, su protección e la de no volver a dar en arrendamiento, dado que la legislación que rigen la materia de arrendamiento en el Distrito Federal y los conflictos que se generan de las mismas, contribuyen al descontento de los arrendadores.

El arrendamiento, por tanto es importante, en gran importancia la materia que se refiere a la vivienda, toda vez que está generando como un problema social.

En primer lugar, contemplaremos, la aplicación doctrinaria, para su mejor entendimiento, que aunque muchos autores la definen aportando nuevos conceptos, generalmente coinciden, ya que sus elementos son esenciales, por tal razón citaré a dos autores importantes en la materia, respecto al concepto que sostienen.

A) CONCEPTO Y DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El profesor Miguel Angel Zamora y Valencia, define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "Contrato de Arrendamiento, es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o uso y goce de un bien a otra persona llamada

arrendatario, quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto." (15).

Rafael Rojina Villegas, define el arrendamiento como: "Un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".(16).

El concepto que señala nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal es el siguiente: "Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación; de quince para las fincas destinadas al ejercicio de un industria".

Analizando las definiciones anteriores, se desprende de las mismas, en primer lugar se contempla que se produce la enajenación temporal del uso o del uso y goce de una cosa, es decir se consagra más que nada el requisito de temporalidad. En el artículo 2398 del Código Civil en su segundo párrafo se observa claramente, en segundo lugar, se coincide en relación al pago de un precio cierto, por ese uso o uso y goce del inmueble, en tercer lugar y el más

(15) ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL: "Contratos Civiles", pág. 151, 3ª Edición, Edit. Porrúa, S.A., México, 1989.

(16) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: "Contratos" Tomo IV, pág. 312, 16ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.

importante, es que la obligación es recíproca, porque ambas partes se obligan.

El arrendamiento puede clasificarse como mercantil, administrativo o civil.

El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial, siempre será civil. (art. 75, fracción I del Código de Comercio).

El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la federación, a los estados o a los Municipios, y conforme al artículo 2411 del Código Civil, en estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo, y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese Código. Los funcionarios empleados y administradores de establecimientos públicos, tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ése carácter. En consecuencia son arrendamientos Civiles, por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos.

"Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces.(17).

(17) SANCHEZ MEDAL, RAMON: "De los Contratos Civiles", pág. 173, 7ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

C L A S I F I C A C I O N .

Es Principal.- El contrato de arrendamiento, existe y subsiste por sí mismo, en virtud de que tiene su propia finalidad jurídica y también económica, además no depende de otro contrato o de otra obligación para existir.

Es Bilateral.- Es un contrato bilateral o sinalagmático; la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que engendra desde que se celebra obligaciones recíprocas, es decir obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.

Es Oneroso.- Porque existe reciprocidad en los provechos y gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio; El precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio; la posibilidad y facultad de usar y gozar una cosa que no es

de su propiedad, pero soporta la carga de pagar un precio cierto.

Es conmutativo.- Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, se debe estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato de arrendamiento es conmutativo pero, es necesario recordar que definir esta clasificación de contrato es difícil, decíamos que el contrato conmutativo es aquel contrato oneroso que no es aleatorio; en consecuencia no se dió una definición, sino un concepto de exclusión. Los términos en que el Código Civil define el contrato conmutativo abarcan menos de lo que deberían comprender, aunque estas características no pueden ser aplicables o referirlas al contrato de arrendamiento, en virtud que desde que se celebra, el arrendador sabe cual es la extensión de su obligación: Proporcionar el uso o el goce de una cosa, también el arrendatario sabe que debe pagar un precio cierto; Pero el precio puede ser indeterminado porque sería ilícito, un contrato de arrendamiento en el cual se estipule como renta, que es el nombre de la contraprestación del arrendatario, un porcentaje sobre los productos de la cosa. En estas condiciones, el precio no será determinado, sino simplemente determinable.

Es por regla general Formal.- solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito. Si la cosa objeto del contrato de arrendamiento es finca rústica, y la renta es de más de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse constar en escritura pública.

Es de Ejecución Sucesiva.- El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, aplicando momento a momento por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, es el contrato clásico de tracto sucesivo.

B) ELEMENTOS.

Elementos Personales.- Las partes que intervienen dentro del contrato de arrendamiento, en primer lugar, el arrendador que es el que da la cosa en arrendamiento, en segundo lugar, el arrendatario, que es el que la recibe y paga por el uso y goce de la misma.

Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar, el artículo 1798 del Código Civil para el

Distrito Federal, dice lo siguiente; "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". Además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización, por ejemplo para subarrendar.

En relación a los elementos personales del arrendamiento, cabe enunciar algunos principios generales con sus correspondientes excepciones.

En cuanto a lo que hace el arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar, puede tomar en arrendamiento un determinado bien, pero en relación a las excepciones, carecen de legitimación para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar el arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan, por razón de sus funciones. Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendado.

En segundo término, por lo que hace al arrendador, la regla general, es en el sentido de que el dueño o el

usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos, puedan dar en arrendamiento dicho inmueble, pero con algunas limitaciones como las que a continuación se mencionan:

Cuando el Arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año, o si grava una finca urbana, por más de dos meses, cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro Judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate Judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente, y cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños, no puede uno de ellos sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento la cosa indivisa.(18).

En tercer lugar, por regla general cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración. A esta regla general deben hacerse las excepciones siguientes:

(18) SANCHEZ MEDAL, RAMON: Ob. Cit. págs. 174 y 175.

a) Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de rentas son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio, por lo cual el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, que es también el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones y, por tanto, para adjudicar los bienes relictos a los herederos y legatarios; y los tutores y los padres necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años.

Asimismo, en atención a su larga duración la Ley de Nacionalidad y Naturalización reputa para efectos del mismo ordenamiento como "enagenación todo arrendamiento de inmuebles, siempre que el término del contrato exceda de 10 años".

b) Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos.

c) Los apoderados generales para actos de administración, requieren cláusula especial para dar en

arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de seis años o con anticipos de rentas por más de tres años, ya que tales contratos constituyen un acto de dominio, razón por la cual deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, el dueño o usufructuario de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa no sólo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona, como por ejemplo el arrendador que faculta a el arrendatario para dar en subarrendamiento a un tercero o bien el depositante, el comodante o el deudor prendario que mediante un pacto expreso, pueden autorizar al depositario, al comodatario o al acreedor prendario, respectivamente, para dar el arrendamiento la cosa que recibieron.

Elementos Reales.- son tres los elementos reales del arrendamiento, a saber: la cosa, el precio y el tiempo.

Primer elemento real.- LA COSA. En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos. Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en éste caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen "como no fungibles, para ser restituidas idénticamente"; y aun

respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo los ejidos, o bien que por ser estrictamente personales tampoco puedan darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación.

Segundo elemento real.- EL PRECIO. No debe consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos, pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no debe pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa (para cuota), ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y además, una cierta participación en los frutos, productos o ingresos. Por ejemplo, en el arrendamiento de un salón cinematográfico o de un restaurante, podría pactarse que el arrendatario se obligue a pagar una cantidad mensual fija de dinero y adicionalmente, un determinado porcentaje sobre las entradas brutas de la negociación. (19).

No es lo mismo precio incierto, que precio indeterminado. El precio incierto afecta la existencia del

mismo precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio arrendado tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje como única renta. La renta indeterminada, en cambio, afecta sólo a la cuantificación de la misma y, por ello, puede darse en arrendamiento con tal que sea determinable al hacerse exigible. Así acontece en algunos arrendamientos en que las partes no fijan la renta en el mismo contrato, sino sólo dan las bases para su determinación cada mes, como ocurriría con esta estipulación: "Cada mes se fijará la renta a base de multiplicar ochenta veces el tipo oficial del cambio del dólar americano vigente en ese momento." (20).

Ordinariamente la renta es una cantidad periódica de dinero que se paga durante la vigencia del arrendamiento, por lo que en virtud del nominalismo monetario queda expuesto el arrendador a sufrir la desvalorización constante de la moneda por los frecuentes procesos inflacionarios. Para evitar este peligro suele pactarse un aumento progresivo de la renta. Por ejemplo: "Cada año subirá la renta un 15%, o bien se insertan en el contrato las cláusulas de estabilización o de escala móvil.

La Tercer Sala de la Suprema Corte en una ejecutoria por mayoría de votos sostiene que el arrendamiento se

(20) TREVIÑO GARCIA, RICARDO: "Contratos Civiles", págs. 299 y 300, 1ª edición, Editorial Fon, Guadalajara Jalisco, 1988.

exige que "el precio sea cierto y determinado desde el momento de su celebración y no determinable en el futuro", y que no satisfacen esos requisitos las cláusulas de indexación que remiten a los incrementos en el costo de la vida conforme a los índices de precios del Banco de México (amparo 6645/79, Ricardo Kuri Slim, 29-X-1980). Sin embargo, en estos casos y por no estar prohibidas en la ley las cláusulas de indexación, aunque no existiera un arrendamiento, se tendría de todas maneras en este caso concreto un válido contrato innominado análogo al arrendamiento.

Asimismo, puede consistir el precio en el uso o disfrute de otra cosa que concede a su vez el arrendatario al arrendador.

Tercer elemento real.- EL TIEMPO. En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial. A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestra legislación, la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, a

saber: diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria, incluyendo la agricultura.

Sobre este particular, la comisión redactora del Código Civil de 1928 expresó: "Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro".

Esta limitación concreta y expresa a la libertad contractual que no existía en el Código Civil de 1870 (art. 3077), ni en el de 1884 (art. 2945), se inspiró en este artículo del Código Civil argentino: "1505. El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años".

Cabe hacer mención de algunas observaciones al respecto:

a) Si las partes pactaron un plazo mayor al establecido como límite legal, el contrato no será nulo, sino que por virtud del principio de la conservación del contrato, se reduce el plazo al tope legal.

b) Dicho tope legal no impide el otorgamiento de una

promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el arrendamiento, para obligarse a arrendar por un plazo posterior al pactado en el primer arrendamiento, que exceda en esa forma del límite legal ya que la promesa del arrendamiento no produce el demérito de la propiedad a que se refiere lo anterior, y no por tanto, ningún fraude a la ley, en virtud de que en caso de enajenación de la cosa, el adquirente de ella queda obligado a respetar el arrendamiento otorgada por el enajenante.

Tampoco, finalmente existe impedimento legal para que el arrendador se obligue a conceder un derecho de preferencia a favor del arrendatario para preferirlo en igualdad de condiciones a otra persona al finalizar el arrendamiento para darle un nuevo arrendamiento. Para asegurar el cumplimiento de esta obligación del arrendador, al igual que la de la promesa antes mencionada, suele incluirse la estipulación de una pena convencional muy elevada.

c) Solo por razones políticas o electorales no pudo aplicar la Suprema Corte de Justicia de la Nación esta limitación temporal a los arrendamientos sujetos al Decreto de Congelación de Rentas de 1948, cuando al vencerse los diez años siguientes a la fecha de la celebración de tales arrendamientos perpetuos, habían

decidido con muy buen juicio tal limitación era jurídicamente aplicable también a los contratos congelados y, además, era realmente el camino prudente para una descongelación gradual y a través de resoluciones judiciales del obsoleto e inconveniente Decreto de Congelación de Rentas. (Foro de México, Nos. 11 y 13 de febrero y abril de 1954).

d) No obstante que es un elemento esencial, si las partes omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autoriza a darlo por terminado mediante un preaviso con dos meses de anticipación notificado por una parte a la otra. (Artículos 2478 y 2483 del Código Civil para el D.F.).

Elementos Formales.- Según se anticipó a clasificar éste contrato, el arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles, si bien en la práctica estos contratos se celebran de ordinario por escrito, como ocurre, por ejemplo, con los frecuentes arrendamientos de automóviles por empresas especializadas para estas operaciones.

Los arrendamientos sobre inmuebles solo en teoría pueden ser consensuales, o sea únicamente cuando la renta

no excede de cien pesos anuales (art. 2406 Cód. Civil), hipótesis ya muy difícil de darse en la realidad. En consecuencia, puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito en los arrendamientos urbanos si la renta excede de cien pesos anuales, y debe revestir la formalidad de la escritura pública si la renta es superior a cinco mil pesos anuales, cuando se trata de un predio rústico. Además, para que produzca efectos contra tercero se necesita que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual es indispensable se ratifiquen las firmas si se celebró en un contrato privado, o bien que se otorgue en escritura pública, cuando el arrendamiento tenga un plazo superior de seis años o se haya pactado en él un anticipo de rentas por más de tres años.

Cuando son del Estado los bienes que se dan en arrendamiento y a fin de prevenir o evitar los abusos de los funcionarios públicos encargados de ellos, han tomado siempre nuestra legislación una serie de medidas imperativas tendientes a proteger los intereses del Estado.

Así ocurría en la legislación española vigente en México antes del Código Civil de 1870 que ordenaba que se

concediera en almoneda pública el arrendamiento de propios (los bienes que tenía la ciudad para sus gastos públicos) y de arbitrios (los productos de impuestos autorizados a un pueblo sobre determinados bienes inmuebles): "Los ramos arrendables de propios y arbitrios deben sacarse pública almoneda y remate en el mejor postor.

Con el mismo propósito, se exige hoy día que la renta de los bienes del Estado y aun de las entidades descentralizadas y paraestatales se fije por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (arts. 16 y 17 de la Ley para Control de parte del Gobierno Federal, de los Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal de 29-XII-1970). (21)

C) OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

1.- DEL ARRENDADOR.- a) La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario use o use y goce en los términos convenidos o conforme al destino al que naturalmente está destinada. No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser

ser usada y gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza (art. 2412, frac. I Cod. Civil D.F.).

Como en casos anteriores, debe precisarse cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende de los artículos 1839, 2412 y 2413 es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley y que son:

Tiempo.- Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario (art. 2413 del Cód. Civil D.F.). Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el artículo 2080 del Cód. Civil para el D.F., según la cual el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de treinta días de la interpelación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

Lugar.- Respecto al lugar no se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del

arrendador (deudor en ese momento de la cosa) y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación (al menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación) arts. 2082 y 2083 del Cod. Civil para el D.F.

Modo.-a) El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquel a que naturalmente está destinada (2412 frac. I).

b) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias (art. 2412 frac. II) y si no lo hiciera, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato u ocurrir ante el juez competente para que estreeche al arrendador al cumplimiento de su obligación (art. 2416). El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones (art. 2417).

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son solo aquéllas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan

el inmueble si éste es el objeto del contrato, ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario (art. 1910 para los hechos ilícitos y art. 2444 para hechos o actos lícitos en materia de arrendamiento).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en términos del inciso anterior (arts. 2412 frac. II y 2411).

d) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituía un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine (art. 1910).

e) Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fé (art. 2434).

Las obligaciones consignadas en los incisos d) y e) pueden englobarse en una general consistente en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo

del contrato (art. 2412 frac. IV).

Si las perturbaciones provienen de terceros que no aleguen derecho sobre la cosa arrendada, el arrendatario sólo tendrá acción para exigir de éstos los daños y perjuicios que le originen y no la tendrá en contra del arrendador, aun cuando los terceros fueren insolventes; y además, la ley le da al arrendatario el derecho de defender como poseedor la cosa objeto del contrato. (arts. 2418 y 2419).

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos o sea que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ellos el arrendatario antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. El arrendatario podrá pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato (arts. 2412 frac. V y 2421).

g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes casos:

Si se obligó a hacerlo.

- Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescindió el contrato, y,

- Cuando el plazo del contrato es indeterminado, si autorizó al arrendatario a hacerlas y antes de que éste quede compendado con el uso de los gastos hechos, da el arrendador por concluido el arrendamiento. En este caso y en el anterior deberá pagar las mejoras aun cuando se hubiese estipulado en el contrato que quedasen en beneficio de la cosa arrendada (arts. 2423 y 2424).

h) A pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario si no respeta el derecho de preferencia por el tanto en los casos de enajenación del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años, y el arrendatario estuviere al corriente en el pago de sus rentas y hubiere hecho mejoras de importancia a la finca. (art. 2447 del Cód. Civil). (22)

2.- DEL ARRENDATARIO.- a) Pagar el precio cierto. Esta obligación se desprende del concepto mismo del contrato. (art. 2398).

Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato, las obligaciones y los gravámenes de las

partes deben de ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada (salvo pacto en contrario). (Al respecto, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no puede haber pacto en contrario y por ello el arrendatario sólo está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato (art. 2448-E), y hasta el día en que la entregue (art. 2429) y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa (art. 2431) y por último, si sólo se impide en parte el uso, tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos (art. 2432).

En el arrendamiento de fincas rústicas, si por causas fortuitas extraordinarias que no pueden ser previstas razonablemente (incendio, guerra, peste, langosta, terremoto, etc.), se pierde más de la mitad de los frutos, el arrendatario tiene derecho a una reducción del precio, proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Estas disposiciones no son renunciables (art. 2455).

El arrendatario debe pagar el precio (que también recibe el nombre de renta) en el lugar, tiempo y modo convenidos y sólo si no hubo pacto expreso, se aplicaran

las siguientes reglas:

Lugar.- La casa habitación o despacho del arrendatario (art. 2427).

Tiempo.- Respecto de bienes muebles, si el contrato se celebró por término fijo, al vencimiento del plazo; y si se celebró por lapsos (años, meses, días, etc.) al vencimiento de cada uno de los términos (arts. 2461 y 2462).

Respecto de bienes inmuebles urbanos, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas vencidas si la renta es inferior a sesenta pesos (art. 2452). Esta disposición se encuentra dentro del capítulo IV " Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación" y no fué reformada ni expresamente derogada por el decreto que reglamenta a estos contratos. Por lo tanto se considera que tiene aplicación en los contratos de fincas urbanas siempre que no estén destinados a la habitación, ya que los contratos en que se pacte este destino, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos (art. 2448-E).

Tocante a inmuebles rústicos, por semestres vencidos. (art. 2454).

Modo.- Debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (art. 2399) y en caso de que deba pagarse en frutos y no se hiciere en el tiempo debido, está obligado a pagarse en frutos y no se hiciere en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero, el mayor precio que tuvieren esos frutos dentro del tiempo convenido (art. 2430). En los arrendamientos de fincas urbanas para la habitación la renta sólo puede estipularse en moneda nacional.

Ademas el arrendatario no puede hacer pagos parciales (art. 2078).

b) Conservar la cosa. Esta obligación primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias:

Debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente esta destinada (art. 2425, frac. III).

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa (art. 2444 y 2467).

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe

restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine. (art. 2441).

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda hacer (art. 2415) así como cualquier novedad dañosa o usurpación (art. 2419), bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención.

Si establece en el inmueble una industria peligrosa, debe asegurarlo contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria (art. 2440).

c) Debe de indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (art. 2425 frac. II), o dolo (art. 1910). La pérdida de la cosa en su poder se presume por su culpa, mientras no pruebe lo contrario. (art. 2018).

d) Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (art. 2442) y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 2443).

Como no existe disposición derogatoria en esta

materia en relación al lugar de la restitución, deben aplicarse las reglas generales en materia de obligaciones: esto es, si se trata de bienes muebles, en el domicilio del arrendatario (deudor) (art. 2082) y si de inmuebles se trata, el lugar de su ubicación. (art. 2083).

D) DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.

Además de los derechos que representan para el arrendatario las obligaciones del arrendador, ya consignadas, tienen los siguientes de carácter especial.

a) Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato (art. 2431 y art. 2434).

b) Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses (art. 2432).

c) Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato. (art. 2421).

d) Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que se le prórroge hasta por un año ese contrato si está al

corriente en el pago de las rentas (y si el arrendador prueba que los alquileres en la zona han sufrido un alza después de que se celebró el contrato, tiene derecho a aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior art. 2485). "El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, por lo que no existe no puede prorrogarse". (23)

Ademas, este derecho sólo procede tratándose de arrendamientos por tiempo determinado. (Ésta, como muchas otras disposiciones no tienen aplicación en los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación, porque respecto a éstos existen normas especiales (Cap. IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el D.F.).

El artículo 2485 dispone en su última fracción que si el arrendador propietario quiere habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido, no está obligado a prorrogar el contrato. Esta fracción sólo queda vigente respecto de fincas rústicas destinadas al cultivo por lo que se refiere a las fincas destinadas a la habitación el arrendador no puede negar la prórroga que queda a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre que este al corriente en el pago de sus rentas;

(23) AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO: "Contratos Civiles", pág. 300 y 301; 4ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1988.

y por lo tanto el artículo en la parte que concede el arrendador el derecho a no prorrogar el contrato cuando quiera habitar la cosa, queda derogado conforme al artículo noveno, por la existencia de una nueva norma que contiene disposiciones incompatibles con la ley anterior.

e) Tiene el derecho de preferencia por el tanto a otro interesado en el arrendamiento de la finca o en caso de venta del bien arrendado, si su contrato ha durado más de cinco años ha hecho mejoras de importancia y está al corriente en el pago de sus rentas; o en su caso, a que se le indemnice con el pago de daños y perjuicios si no se lo respetan esos derechos. (art. 24470.

E) CAUSAS DE TERMINACION.

Son causas de terminación del contrato de arrendamiento:

a) El haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o su prórroga si la hubo. Si el contrato es por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio (arts. 2483 frac. I y 2484).

b) Si el contrato es por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación si el

predio es urbano o con un año si es rústico. Respecto de bienes muebles también a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución de la cosa sino después de cinco días de la celebración del contrato (arts. 2460 y 2478).

c) Por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada (art. 2483 frac. 1).

d) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada art. 2483 frac. VI).

e) Por expropiación y por evicción, en el caso de la expropiación de la cosa arrendada, por causa de utilidad pública.

f) como cualquier otro contrato, por convenio expreso entre las partes, por nulidad, por confusión y por resolución originada como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

g) Los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación no pueden terminar durante el primer año de su vigencia por convenio entre las partes, porque este plazo es irrenunciable y cualquier estipulación en contrario, se tiene por no puesta (art. 2448).

F) DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A
LA HABITACION. (Capitulo IV).

Art. 2448.- Las disposiciones de este Capitulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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

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

art. 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 sus rentas.

art. 2448-D.- Para los efectos de ést Capitulo la

renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

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

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

art. 2448-F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del

inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

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

art. 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

art. 2448-H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sin sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

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

art. 2448-I.- Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta

tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

art. 2448-J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas

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

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

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

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicaran las disposiciones de

la Ley de la materia.

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

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

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

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

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

art. 2448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de éste capítulo.

G) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no dá nacimiento a un derecho real.

Las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario, previstas por el legislador, pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso, (salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar; la entrega y uso garantizado de la cosa, el pago de la renta, así como, lo referente a lo dispuesto en los contratos de arrendamiento destinados a fincas urbanas para casa habitación, por el carácter irrenunciable que se contempla en ellos), las demás obligaciones pueden hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.

El derecho del arrendatario al uso de la cosa arrendada es un derecho personal o de crédito, más no es un derecho real, a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada continúa el arrendamiento con el adquirente de dicha finca. (24)

art. 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la

(24) GARCIA LOPEZ, AGUSTIN: "Apuntes de Contratos Civiles en Particular", Segunda. Parte, págs. 214 y 215, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

El arrendamiento, tiene el carácter estrictamente temporal, asimismo, en ningún momento, la antigüedad va a conceder al arrendatario, otro derecho sobre el inmueble, únicamente el derecho preferencial con un tercero pero en igualdad de condiciones, exclusivamente para el arrendamiento y para el derecho del tanto. (25)

Desde el Derecho Romano, el derecho del arrendatario a usar la cosa arrendada, se ha considerado como un derecho personal o de crédito, sin embargo en el siglo pasado, llegó a sostenerse en Francia por Troplong y por algunas resoluciones judiciales, que ese derecho constituía un derecho real, en virtud de que la enajenación de la cosa arrendada hace que el arrendatario

(25) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO: "Apuntes de Contratos", págs. 412 y 413, Editado por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1986.

continúe frente al adquirente con los mismos derechos que tenía con el arrendador enajenante.

Esta Teoría del Derecho Real, aduce diversas razones:

a) Al igual que los derechos reales, el arrendamiento se inscribe en ciertos casos en el Registro Público de la Propiedad, si su duración excede de seis años o si hay anticipos de renta mayores de tres años.

b) En caso de juicio sobre un arrendamiento, al igual que cuando se ejercitan acciones reales, se atiende al lugar de la ubicación de la cosa para fijar la competencia. (art. 156 frac. III del Código de Procedimientos Civiles D.F.).

c) En caso de enajenación de la finca arrendada el arrendamiento es oponible por el arrendatario al adquirente de ella. (art. 2409 del Código Civil), al igual de lo que ocurre cuando enajena un bien sobre el que se ha constituido un derecho real a favor de tercero, este derecho real es oponible al adquirente de dicho bien.(26)

Sin embargo, tales razones carecen de sólido fundamento:

a) No sólo los derechos reales se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, también otros actos como la constitución de personas morales, el testamento, la demanda sobre un bien litigioso; las resoluciones

(26) SANCHEZ MEDAL, RAMON: Ob. Cit., págs. 310 y 311.

Judiciales y las fianzas legales o judiciales (arts. 2582, 3043 y 3071 del Código Civil y 139 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

b) La competencia derivada del lugar de la ubicación de la cosa en las contiendas sobre inmueble, no demuestra que el arrendatario origine un derecho real, ya que por otra parte el domicilio del doudor indica la competencia cuando se trata de un derecho real sobre bienes muebles, como ocurre en la prenda, todo lo cual pone de manifiesto que son sólo razones de economía procesal las que inspiran estas reglas de fijación de competencia, a fin de evitar la dispersión de litigios y los mayores dispendios para atender a todos ellos.

c) La oponibilidad del arrendamiento al adquirente del bien arrendado, se explica suficientemente a través de una subrogación legal, por virtud de la cual al legislador establece que el adquirente se sustituye en los derechos y obligaciones del arrendador, sin la necesidad de acudir a la explicación del derecho real.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un arrendamiento por más de tres años (art. 3042 frac. III del Código Civil), no cambia de personal en real, el derecho del arrendatario, sino sólo por efecto que pueda oponerse frente a terceros (art. 1007 del Código Civil).

para el caso de que el mismo bien haya sido dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, en cuyo supuesto deberá prevalecer el arrendamiento que se hubiere inscrito (art. 2446 del Código Civil). Además, en todo caso puede considerarse que el arrendamiento que debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, se aproxima ya a un acto de administración extraordinaria y no es ya estrictamente un acto de administración ordinaria (arts. 3005 frac. III, 3042 frac. II, 436, 573, 574 y 1721).

II) MARCO JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

El Decreto del Congreso de la Unión de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, es un intento para solucionar algunos de los problemas que se originan por la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Código Civil par el Distrito Federal (Capitulo IV del Titulo Sexto de la Segunda parte del Libro Cuarto).

Código de Procedimientos Civiles.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero

Común del Distrito Federal. (sobre la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario).

Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales del los Trabajadores del Estado.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley del Notariado.

Ley Federal de Vivienda.

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ley de Obras Públicas y se autoriza en forma simplificada la constitución del régimen de propiedad y condominio de edificios dados en arrendamiento para casa habitación.

C A P I T U L O I I I

SOBRE LA NECESIDAD DE PRECISAR LA LEGISLACION EN
EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CON-
TRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA CASHABITACION.

C A P I T U L O I I I

SOBRE LA PRORROGA, COMO UN DERECHO DE ORDEN PUBLICO,
DE INTERES SOCIAL Y DE CARACTER IRRENUNCIABLE.

Es necesario, en primer lugar, conocer la definición de la palabra prórroga, para tales efectos se cita la definición que señala la Real Academia Española.

PRORROGA.- "Es la continuación de una cosa por un tiempo determinado. Suspender hasta una fecha ulterior el plazo de un vencimiento."

Considerando la definición anteriormente citada, trataré de aplicarla dentro de un contrato de arrendamiento, para lo que expondré una definición.

PRORROGA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- "Es el aplazamiento del término inicialmente pactado, respecto de un contrato de arrendamiento, quedando las partes sujetas a las mismas condiciones y disposiciones contenidas en el contrato inicial, quedando únicamente pospuesta el término del mismo".

En el Distrito Federal, en materia de arrendamiento respecto de las viviendas destinadas a la Habitación, existen dos tipos de Prórrogas:

PRORROGA Indefinida.- Dentro de ésta categoría se encuentran las viviendas, que todavía se mantienen bajo el régimen de renta congelada, que beneficia entre el 3 y 5 por ciento de los inquilinos del Distrito Federal, los cuales pagan rentas menores de \$300.00 pesos mensuales, por inmuebles que están altamente deteriorados por ser de antigua construcción y por no tener mantenimiento, por medio del decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 30 de Diciembre de 1948, mismo que surte sus efectos a partir del 1º de enero de 1949. (27)

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

Art. 1º Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se

(27) DOMENICO, BARBERO: "Sistema del Derecho Privado", Capítulo IV "Contratos", Traducción de Santiago Sentis melendo, págs. 167, 3ª edición, Ediciones Jurídicas, Europa, América y Buenos Aires.

mencionan:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;

c) Los ocupados por talleres, y

d) Los destinados a comercios o industrias.

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

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

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

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

Art. 3º.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que

no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

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

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

Los aumentos que establece este artículo no rige para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

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

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

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes

elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que ésta goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

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

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

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

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

- II. Por el subarrendamiento total o parcial del

inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8º.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguno.

Art. 9º.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que de alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con la contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas por la ley.

TRANSITORIOS.

Art. 1º.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de 1949.

Art. 2º.- Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congelo las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Art. 3º.- Se derogan los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Art. 4º.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del

contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1º de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

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

Eugenio Prado, D.P.- Gustavo Díaz Ordaz, S.P.- Manuel Flores Castro, D.S.- Fauso A. Marín, S.S.; Rúbricas.

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

En la actualidad las viviendas sujetas, aún bajo el régimen de rentas congeladas, es mucho menor, en virtud,

de la construcción de las mismas, debido a la falta de ingresos para su mantenimiento y renovación es simbólico, lo que ha provocado que los habitantes desocupen dichas localidades, sin embargo, es importante conocer su regulación jurídica, toda vez que forma parte del problema actual de vivienda, aunque a la fecha no se ha modificado dicha regulación, no deja de afectar los intereses de la propiedad privada.(28)

Cito a continuación algunas Jurisprudencias referentes a la Prórroga indefinida:

ARRENDAMIENTO, CONTINUACION DEL GRUPO FAMILIAR CON EL CONTRATO DE DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

"La afirmación que se haga en el sentido de que el Decreto de Prórroga de arrendamientos y congelación de renta, solamente es aplicable en favor del inquilino y de los miembros de su familia legítima, no corresponde a una correcta interpretación jurídica toda vez que la disposición legal no tiene esa taxativa pues dice, que se prorrogan, por ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas destinadas exclusivamente a habitación, que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. Claramente se entiende que se refiere como familiares, a las personas que conviven con el inquilino, en la casa arrendada, sean ascendientes, descendientes, legítimos o naturales, colaterales, esposos o esposa, como concubino, y la Ley protege a unos y otros, pues no pueda desconocer que hay entre nosotros una manera peculiar de formar la familia: el concubinato. Hasta ahora se había quedado al margen de la Ley los que en tal estado vivían, pero el legislador no debe correr los ojos, para no darse

cuenta de un modo de ser muy generalizado, en algunas clases sociales y por eso, se reconoce que produce algunos efectos jurídicos, el concubinato, ya en bien de los hijos, ya en favor de la concubina, que al mismo tiempo que es la madre, ha vivido por mucho tiempo con el jefe de la familia. Si bien se considera al matrimonio, como la forma legal y moral de constituir la familia se conceden efectos al concubinato, porque se encuentra muy generalizado y aunque no se apruebe ni fomento, el legislador no lo debe ignorar.

No hay nuevo contrato de arrendamiento, que quede fuera de la protección del Decreto de 24 de diciembre de 1948, cuando el propietario de la finca logra celebrar el posterior con el hijo de la inquilina en el anterior y ambos han venido ocupándola, desde la época de la celebración del de ésta, porque madre e hijos son integrantes del grupo familiar y el Decreto citado rige para el inquilino y los miembros de su familia que viven con él."

Sexta Epoca, Cuarta Parte.

Vol. LXX, pág. 11 A.D. 8091/60.-Angel Rebolledo Sánchez.-Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.- RESCISION POR SUBARRIENDO O TRASPASO. CONTINUACION DEL GRUPO FAMILIAR.

"No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato aunque aquel que figure como inquilino haya dejado de vivir allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar y no en provecho exclusivo de quien aparezca como arrendatario"

Sexta Epoca, Cuarta Parte

Vol. XX, Pág. 22 A.D. 904/58-María Guadalupe Torres Fernández.-5 votos.

Vol. XXI, Pág. 60 A.D. 4374/58-María Amezcua de Villazón. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV, Pág. 10 A.D. 8091/60- Angel Rebolledo Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXIII, Pág. 11 A.D. 767/60-Olegario Llamasas Martínez. Unanimidad 4 votos.

ARRENDAMIENTO. EL HECHO DE QUE EL INQUILINO ADQUIERA LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE NO IMPLICA QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTIVO QUEDE FUERA DE LA PROTECCION DEL DECRETO QUE PRORROGA A LOS ARRENDAMIENTOS.

"Según el artículo primero del Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, la prórroga por ministro de ley se concedió en favor de los contratos de arrendamiento (entre otros) de casas o locales destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él. El artículo segundo de dicho decreto exceptúa de la prórroga a los contratos que se refieran a casas destinadas para habitación cuando las rentas sean mayores de trescientos pesos y a las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar. Es claro entonces que el decreto en su texto dispositivo no alude, para señalar los requisitos necesarios para que surta efectos la prórroga de los contratos a que se refiere, a la situación económica de los contratantes. La prórroga, la protección de los arrendamientos se surte, entonces, en cuanto se cumplan los requisitos que específicamente señala el texto legal, o sea que se trate, como en la especie, de casa destinada para habitación, que la renta no sea mayor de trescientos pesos y que el arrendador no la necesite para habitar u ocupar. En tal situación es de estimar que el hecho de que el inquilino sea propietario de un bien inmueble, cualquiera que sea su valor, no determina la cesación de la protección del decreto respecto de la casa arrendada en condiciones que quedan comprendidas dentro de los extremos señalados en el propio decreto. Esta conclusión implica la de que, contrariamente a lo sostenido por la parte actora, no es aplicable en la especie el artículo 2478 del Código Civil para la terminación del arrendamiento de que se trata, por estar éste protegido por el decreto en cuestión, y como en éste no existe causal de terminación similar a la que dicho precepto autoriza, debe reconocerse que en la especie no justifica la acción ejercitada y el Juez responsable conculcó las disposiciones citadas al resolver lo contrario. Por ello deberá concederse el amparo solicitado. Este Tribunal no deja de reconocer que como lo hace notar el Juez

responsable los decretos protectores de los contratos de arrendamiento se dictaron con la intención de proteger a las clases económicamente débiles, y está conciente, además, de que el decreto vigente provoca en la actualidad situaciones totalmente injustas, como pudiera parecer la que en la especie se contempla; sin embargo, está también conciente de que la solución de ese problema de justicia corresponde a la institución encargada de dictar las leyes ya que los juzgadores no pueden hacer otra cosa que alicarlas, en el entendido de que la interpretación de las mismas no puede llevarse al extremo de crear situaciones que no se desprenden del texto de las propias disposiciones legales, como sucedería en el evento de que se acogiera la tesis sustentada por la parte actor y acogida por el Juez responsable. "

Amparo directo 342/81.-Lily Juliana Korosal Román de Lengyel.-14 de abril de 1981.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.-Secretario: Reynaldo Gutiérrez.

A) LA PRORROGA COMO UN DERECHO DE ORDEN PUBLICO, DE INTERES SOCIAL Y DE CARACTER IRRENUNCIABLE.

Conocemos, ahora los tipos de prórroga que existen en nuestro país, y que a ambas se les ha atribuido el carácter de orden público, de interés social y con un carácter de irrenunciable.

Para tales efectos, citaremos en primer lugar, los conceptos de cada uno de ellos, con el fin de un mejor entendimiento.

El Profesor Ignacio Burgoa, es el que nos proporciona

un concepto muy completo, sin embargo hace la aclaración de que en relación al orden público, que entraña una de las cuestiones más arduas, que afronta no sólo en la teoría y la jurisprudencia en materia de amparo, sino aún en la doctrina jurídica en general.(29)

El Orden Público.- Se traduce en la vida sistematizada de la sociedad, en el arreglo o composición de los múltiples y diversos fenómenos que se registran dentro de la convivencia humana con miras a obtener el equilibrio, con una gran importancia sobre de las diferentes fuerza, actividades o poderes que en su seno se desarrollan, a fin de establecer una compatibilidad entre ellos, que garantice su coexistencia y respeto recíprocos, asimismo consistirá por ende en el arreglo, sistematización o composición de la vida social, con vista a la determinada finalidad de satisfacer una necesidad colectiva, a procurar un bienestar público o a impedir un mal al conglomerado humano.

Asimismo, no es suficiente que una ley se auto-titule de "orden público", para que por modo inevitable se la atribuya necesariamente éste carácter, sino que es menester que los fines directos e inmediatos por ella perseguidos, se inclinen a satisfacer una urgencia colectiva, a procurar un bienestar social o a evitar un

(29) BURGOA, IGNACIO:"El Juicio de Amparo", págs. 695 a 697, 6ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1968.

mal a la comunidad. (30)

Una disposición legal, de orden público, o de orden privado, en la medida que su causa final esté constituida por motivos reales determinantes y por objetivos directos e inmediatos que tengan por finalidad a remediar un mal social, a satisfacer una necesidad colectiva o a procurar un bienestar a la comunidad, pudiéndose registrar dicha causa final, tanto en las normas que, desde el punto de vista de su mera adscripción, pertenezcan a alguna rama del Derecho Público o del Derecho Privado. En este sentido, el Estado primordialmente a través de sus múltiples entidades autoritarias, encausando sus funciones y su actuación, a efecto de evitar el mal social que implicaría el caos y la confusión que originaría la actividad caprichosa y arbitraria de las autoridades estatales, por la ausencia de toda pauta legal que determine y dirija sus correspondientes funciones, en aras de la seguridad de todos y cada uno de los que en el número ilimitado integren la sociedad y de la propia subsistencia de ésta como cuerpo político estructurado jurídicamente. (ESTADO).

(30) RAMIREZ FONSECA, FRANCISCO: "Manual de Derecho Constitucional", págs. 123 y 124, 5ª edición, Editorial Pac, México, 1986.

EL INTERES SOCIAL.

Considerando en primer término, que el interés de una persona, radica en el provecho que puede obtener de un acto o de una situación trascendente dada, aunque para lograrlo, carezca de un verdadero derecho subjetivo como potestad obligatoria y coercitiva otorgada por la norma jurídica objetiva.

De lo anterior, se puede decir que el "interés social" se traduce en cualquier hecho, acto o situación de los cuales la sociedad puede obtener un provecho o una ventaja o evitarse un transtorno bajo múltiples y diversos aspectos, previniéndose un mal público, satisfaciéndose una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común. (31)

Ahora bien, es evidente que el interés de la sociedad es un interés contenido eminentemente humano. En efecto, la persona moral "Estado", tiene como elemento humano a la sociedad en general y ésta se compone de un número de individuos que se asientan permanentemente en un territorio determinado.

Por ende, los intereses del Estado, deben ser los mismos intereses sociales, y éstos se derivan, por así

(31) BURGOA, IGNACIO: Ob. Cit. pág. 703.

decirlo, en todos y cada uno de los sujetos particulares que integran la sociedad, de tal suerte que cuando dicha persona moral (ESTADO) esté interesada en alguna materia cualesquiera, es para beneficio de todos y cada uno de los miembros individuales que componen el elemento humano.

En consecuencia, toda disposición jurídica de "Orden Público", a su vez quedicha regulación tiende a crear situaciones de aprovechamiento colectivo bajo múltiples y diversos aspectos.

Sin embargo, si toda norma de orden público es simultáneamente de interés social, no todo interés social se implica en ella por necesidad, en virtud de que las situaciones en que éste se presente y manifieste, suelen no perseguirse por ordenación jurídica alguna.

De lo anterior, se observa que los dos conceptos anteriores se encuentran ligados, considerando que en la sociedad cada individuo tiene una necesidad al día, pero en la medida en que dicha necesidad se manifieste en forma urgente y generalizada, se va creando como consecuencia un "Interés Social", en este momento, es cuando interviene el Estado y al considerar que si dicho interés social se deja que avance, y crear consecuencias mayores, asimismo si considera pertinente, se crea una disposición jurídica, con el fin de obtener el "Orden Público".

EL CARACTER IRRENUNCIABLE DE UNA NORMA JURIDICA.

Cuando el legislador crea una norma, consecuencia de una necesidad urgente (orden público), para satisfacer un conflicto social o controversia (interés social), le atribuye una característica más, la irrenunciabilidad.

Lo anterior resulta de que dicha disposición jurídica va a ser acatada por toda la población, sin distinción, con el fin de evitar su aplicación al arbitrio del juzgador y a voluntad de los particulares. Dicho carácter es un complemento a las dos características señaladas, para crear un bienestar social. (32)

La Prórroga de un contrato de arrendamiento para casa habitación, en el Distrito Federal, ha surgido en primer plano como un interés social, en éste caso, es la necesidad de la vivienda, por parte de la población inquilinaria, surge precisamente, por ser un problema social urgente, y que se acrecentó a raíz del sismo de 1985.

Cabe hacer la aclaración, que el problema de vivienda siempre ha existido, por diversas causas, sin embargo, considerando que la mayoría de la población en la ciudad

de México tiene una vivienda alquilada, es decir que no es de su propiedad, en la que pueda asegurar su estancia. El Estado tuvo que hacer ciertas reformas a las disposiciones Jurídicas, para efectos de garantizar al inquilino dicha estancia por un término prudente, en éste caso, la necesidad urgente de vivienda y la estancia por un tiempo mayor determinado, viene a ser el interés social, la finalidad del Estado es evitar un conflicto entre la población y crear un caos (orden público), y el carácter de irrenunciabilidad se hace consistir, en el respeto y acatamiento de los particulares ante dicha norma o disposición Jurídica.(33)

B) SOBRE LA REFORMA DEL ARTICULO 2148 C) DEL CODIGO CIVIL DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

La pretensión en el artículo de referencia, es mas que nada con el ánimo de proteger a los arrendatarios, asegurándoles una permanencia razonable en su casa habitación, en primer lugar se establece, que es a voluntad del arrendatario, prorrogar su contrato de arrendamiento hasta por dos años, siempre y cuando se encuentre en el pago de sus rentas.

Este plazo desalienta la inversión en bienes para

destinar a renta para casa habitación, sin embargo dicho artículo ha dado paso, a la interpretación de los litigantes y autoridades en el sentido, de que no se establece ante que autoridad se va a manifestar es voluntad del arrendatario para prorrogar su contrato de arrendamiento.

El motivo de la creación del Decreto, uno de ellos, ha sido que los inmuebles dados en arrendamiento tienden a cambiar su régimen jurídico de propiedad normal al de propiedad en condominio, para venderse en sus diferentes locales a diversas personas, ya que los propietarios no quieren ser arrendadores por las graves obligaciones que surgen, así como la responsabilidad fiscal. Estas situaciones, como los problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios, ya que la relación es difícil. Por una parte el arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario pretende a bajo precio una vivienda cómoda, limpia y permanente.

Asimismo, éste plazo, origina una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta, toda vez que si el contrato y sus prórrogas puede durar hasta por tres años, y la renta no se puede incrementar sin sujetarse a lo dispuesto por el artículo 2448-D del Código

Civil.

C) LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Por decreto del 17 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, se reformaron y adicionaron diversas disposiciones relacionadas con inmuebles de arrendamiento.

En ese decreto se modificaron los artículos 2º, 3º, y 30 de la Ley Federal de Protección al Consumidor y se adicionaron a esta los artículos 3ºBis, 57Bis y 59Bis. Con dichas modificaciones y adiciones el Congreso de la Unión concede a la Procuraduría Federal del Consumidor, facultades para intervenir en la solución a problemas de arrendamiento para casa-habitación, exclusivamente en el Distrito Federal.

A partir del 8 de febrero de 1985, la Procuraduría comenzó a atender los problemas de arrendamiento planteados por los inquilinos.

A partir del 26 de abril de 1985, materialmente se crea la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario.
(34).

Actualmente tiene un Organigrama que es el

(34) "Manual de la Procuraduría Federal del Consumidor", Revista XV Aniversario, págs. 19 y 20, México, 1991.

siguiente:

Mediante acuerdo del Procurador Federal del Consumidor, que establece la forma de suplir ausencias temporales, adscribe unidades y delega facultades en los funcionarios que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 1987, en su artículo 5º se delegan en la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario en materia de arrendamiento de inmuebles para habitación en el Distrito Federal, las facultades necesarias para proporcionar orientación, consulta y asesoría jurídica; recibir y dar trámite a las quejas y reclamaciones que se presenten en la Procuraduría y proveer todo lo necesario para la observancia de los derechos que en el Código Civil del Distrito Federal otorga a los inquilinos de casa habitación.

1.- FUNCIONES QUE DESEMPEÑA LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

- Proporcionar asesoría jurídica en materia de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal.

- a) Personal.
- b) Telefónica.
- c) Por escrito.

- Recepción de Quejas.

- a) Personal.
- b) Por escrito.

c) En ocasiones el Domicilio de los arrendadores se encuentra fuera del perímetro del Distrito Federal, en tales casos es necesario notificarles por exhorto, la reclamación presentada en su contra, contando para ello con el apoyo de la Dirección General de Delegaciones Federales y de las Delegaciones de ésta Procuraduría.

- En coordinación con la Dirección General de Apoyo Técnico se realizan las notificaciones generalmente a los arrendadores, con domicilio en el Distrito Federal o Zona Metropolitana.

a) En coordinación con la Dirección General de Apoyo Técnico se realizan las verificaciones, para comprobar el estado que guardan las viviendas.

- Con base en lo que establece el inciso A) y B) del artículo 59 fracción VIII, se lleva a cabo el procedimiento conciliatorio, en las mesas de conciliadores. (nueve).

a) Con base en lo que establece el inciso A) del numeral antes señalado, se cita a las partes, para que el arrendador rinda un informe por escrito, en el que debe señalar si está dispuesto o no a satisfacer la reclamación hecha por el inquilino, en caso de que exista disposición del arrendador a satisfacer la reclamación se levanta la audiencia correspondiente y en ella se precisa el convenio a que lleguen.

b) Después de rendir el informe y no habiendo llegado a ningún acuerdo, se cita a la audiencia de conciliación, con fundamento en el artículo 59 fracción VIII inciso b) de la Ley de la Materia, en la que con la integración del conciliador, generalmente las partes dirimen el problema planteado, plasmado en el acta correspondiente el convenio al que hayan llegado.

c) En caso de que las partes en el procedimiento conciliatorio no lleguen a ningún acuerdo y de no inferirse violación a los dispositivos del Código Civil para el Distrito Federal que regula los derechos de los inquilinos, se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y términos que más convenga a sus intereses.

d) Si en la audiencia de rendición de informe o en la de conciliación a que se refieren los incisos A) y B) de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley Federal de

Protección al Consumido, se presenta alguna excepción procesal, se resuelve en la propia Dirección.

e) De no haber conciliación, ni sometimiento al arbitraje y se infiere posible violación a la Ley de la Materia, se inicia el procedimiento Administrativo y una vez transcurrido el término para la exhibición de Pruebas y Formulación de Alegatos, el expediente se deja en estado de Resolución y se turna a la Dirección General de Resoluciones Administrativas.

f) Cuando se interpone recurso en contra de las determinaciones de la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario, se turna en su caso a la Dirección General de Asuntos Jurídicos.

g) Cuando los arrendadores son notificados y apercibidos legalmente para comparecer en días y horas determinadas y no acudiendo al citatorio, por su desacato se les sanciona con una medida de apremio, variando en su monto de uno a cien días de salario mínimo vigente en el D.F., tomando en cuenta el monto de la renta que mensualmente paga el inquilino.

h) Por lo que respecta a la consignación que hacen los arrendatarios ante esta Institución de billetes de depósito para cubrir el importe de renta mensual, es obligación de

las mesas de conciliación o en su caso de los secretarios dictaminadores, acordar el endoso y entrega de los mismos previa exhibición de los recibos de renta correspondientes y que con posterioridad son entregados a los inquilinos.

1) los conciliadores por peticiones de las partes acuerdan a la prevedad posible la expedición de copias certificadas, las que son rubricadas por el Director General, previo pago del fotocopiado correspondiente.

- En la Oficina Técnico Operativa y de Excepciones y Defensas, se proyectan las resoluciones a la misma par firma del funcionario competente, así como los proyectos de reducción o condonación de sanciones y provee todo lo relativo a los incumplimientos de convenios.

a) Con apoyo en el acuerdo Delegatorio de Facultades publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de Febrero de 1991, la Oficina Técnico Operativa y de Excepciones y Defensas, acuerda la radicación de expedientes para dictar las resoluciones que correspondan respecto de las excepciones y defensas que hagan valer las partes; asimismo remite a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Resoluciones Administrativas, los expedientes que en razón a su competencia deben resolver dichas direcciones.

b) Remite a la Dirección General del Registro Público

de Contratos de Adhesión, los contratos de arrendamiento que han sido presentados por el inquilino en los que se advierte cláusulas inequitativas o desproporcionadas.

c) La Oficina Técnico Operativa y de Excepciones y Defensas formula proyecto de Resoluciones de Reducción o condonación de sanciones para firma de los funcionarios correspondientes.

- La Oficina de Control Documental tiene como función primordial la siguiente.

a) Recibir todas las promociones que por materia corresponden a esta Dirección, previo su registro, turnar a las diferentes áreas para su trámite.

b) Llevar un Registro preciso de los expedientes que se integran con motivo de las reclamaciones que se presentan en la Dirección y el registro de tarjetas sobre el trámite seguido.

- Dirección General.

a) Señala lineamientos respecto de la interpretación y aplicación de los dispositivos legales que orientan y fundan la actividad que por materia corresponde proporcionar a la población inquilinaria del Distrito Federal.

b) Atención en forma personal a todos los arrendadores y arrendatarios que tienen necesidad de plantear alguna inconformidad o solicitud de algún trámite de los

expedientes radicados en la Dirección.

c) Proporcionar información requerida por la Dirección General de Quejas de la Presidencia de la República, Tribunal Superior de Justicia (Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal), asimismo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de la Oficina de Gestoría del Partido Revolucionario Institucional, otras dependencias y consultas de particulares por escrito.

d) Solicitar a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, la suspensión del procedimiento, cuando se está tramitando ante la Procuraduría un queja y el arrendador inicia posteriormente a las mismas, juicio ante dicho Tribunal.

D) INTERPRETACION DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DESTINADOS A LA HABITACION, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ANTE EL ORGANO JURISDICCIONAL.

La función jurisdiccional o Judicial, está encomendada a uno de los órganos del Estado, llamado poder Judicial de la Federación. Esta función consiste en mantener el imperio del Derecho, resolviendo los casos en que éste es dudoso.

Con frecuencia se suscitan, en el grupo social, conflictos de intereses contrarios a los de otra, o bien,

los intereses del propio Estado pueden estar en desacuerdo con los de un particular; cuando esto ocurre, para evitar que el conflicto degenera en violencias o injusticias, es necesario llegar a una solución, la cual requiere que previamente se establezca a quién corresponde el derecho, que en apariencia, es dudoso. Esta función es propia del órgano del Estado que hemos llamado Poder Judicial de la Federación. (35)

El Poder Judicial de la Federación, se deposita en una Suprema Corte de Justicia, en Tribunales colegiados de Circuito, en Juzgados de Distrito, en el Jurado Popular Federal, y en los Tribunales del orden común de los Estados, del Distrito y de los Territorios Federales, que actúan como auxiliares de los anteriores. (art. 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

De lo anterior se desprende, que el Poder Judicial es el encargado de impartir Justicia, así como de conocer de las controversias que se susciten. El artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia, establece lo siguiente: "Los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en la materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley, asimismo para la fijación de

(35) PALLARES, EDUARDO: "Tratado de las Acciones Civiles", págs. 58, 59, 8ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

su competencia, se establece en el artículo 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.; "Es juez competente. frac. III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles.

Por lo tanto, la interpretación del Contrato de Arrendamiento destinado a la Habitación, para el ejercicio de Prórroga, debe cubrir los siguientes requisitos:

a) Debe solicitarse, estando vigente el contrato.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

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

QUINTA EPOCA.

Tomo LXVII, pag. 3757-Ramirez Palemón.

Tomo LXXVII, pag. 94- Castello Rafael.

Tomo LXXX, pag. 1101- Espinoza Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, pag. 4072- Vega Josefina.

Tomo-LXXXIX, pag. 2442-García Vda. de Martínez.

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, pag. 33 A.D. 3451/55.
Maximiano Calvillo y Amalia Rojas de Calvillo.-
Sucesiones.-5 VOTOS.

b) Debe solicitarla el arrendatario, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

"Es procedente si el arrendatario acredita estar al corriente en el pago de las rentas al momento de la presentación de la demanda, por lo cual la falta de pago puntual de las rentas posteriores no pueden tomarse como causa legal para negar la procedencia del derecho de prórroga al arrendatario, pues el ejercicio de la acción de prórroga a que se refiere el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, únicamente exige como requisito que se efectúe la petición oportuna ante el órgano jurisdiccional y la circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas al momento del ejercicio de ésta acción."

Amparo Directo: 2167/89, "Inmobiliaria Lwan, S.A. 30 de junio de 1989, Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretaria: Herlinda Baltierra E.
Informe 1989, 3ª Parte, 2º Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito. Ejecutoria 8, p.p. 239 y 240.

c) Debe demandarse ante el Órgano Jurisdiccional competente, en los términos primeramente invocados, por ser el único facultado para conocer sobre controversias de arrendamiento.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DEL, NO PUEDE HACERSE VALER EN VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

"No es válido sostener que la prórroga de los contratos de arrendamiento se hizo valer en las diligencias de jurisdicción voluntaria, promovidas para hacer saber al arrendador la voluntad de prórroga el vínculo arrendaticio, pues en dichas diligencias no diligencias no se puede formular

cuestión litigiosa alguna".

Amparo Directo, 387, S/N 14 de marzo de 1988.
Unanimidad de votos, Ponente Ignacio M. Cal. y
Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Landa.

Una vez reuniendo, estos requisitos, el arrendatario debe solicitar su prórroga, mediante una demanda judicial, ejemplo:

A C T O R

VS.

D E M A N D A D O

JUICIO: CONTROVERSIA DE ARREND.

EXP. NO.

C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
DEL DISTRITO FEDERAL EN TURNO.

P R E S E N T E.

-----, Promoviendo por mi propio derecho, en el juicio citado al rubro, señalando como domicilio legal para oír y recibir todo tipo de documentos y notificaciones el de -----, indistintamente, ante Usted, con el debido respeto comparezco y expongo:

Que vengo a demandar con fundamento en lo dispuesto por el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles Juicio de Controversia de Arrendamiento, PRORROGA DE CONTRATO DEL Sr.-

_____, quien tiene su domicilio donde puede ser emplazado a juicio en las calles de _____, las siguientes prestaciones:

a) La prórroga del contrato de arrendamiento, por dos años, atento a lo dispuesto por el artículo 2448-C del Código Civil en el D.F., que tenemos celebrado con fecha primero de enero de 1990 y respecto del departamento X, ubicado en _____, en esta Ciudad.

b) El incremento legal anual correspondiente, on base a lo dispuesto por el artículo 2448-D del Código Civil.

c) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo mi demanda en los siguientes hechos y consideraciones del Derecho:

H E C H O S

1.- Que con fecha primero de enero de 1990, la suscrita celebre contrato de arrendamiento como arrendataria, con mi contraparte y respecto del departamento X, de la casa _____, en ésta Ciudad.

2.- En el contrato de arrendamiento se convino como pago de renta la cantidad de \$_____, mensuales asimismo se convino que el destino de la localidad, sería para casa habitación y con el término de un año, de ello lo acredito con el contrato de arrendamiento que exhibo adjunto a mi

escrito de demanda.

3.- Toda vez que hasta la fecha he cumplido lo convenido en el contrato de arrendamiento base de la acción, asimismo me encuentro al corriente del pago de las rentas, como lo acredito con los ONCE recibos de renta que cubren las mensualidades de ENERO de 1990 al mes de NOVIEMBRE DE 1990, así como con el escrito de consignación realizada ante la Oficina Central de Consignaciones, con el expediente número _____, correspondiente al mes de diciembre de 1990, y ante tal situación consigné en favor del arrendador, para no incumplir con mi obligación rentística; manifestando que mi arrendador se ha negado a concederme el derecho que tengo, a que se me prorrogue el contrato de arrendamiento que tenemos celebrado, por tal motivo es que en ésta vía vengo a solicitar que me sea prorrogado el el citado contrato de arrendamiento por dos años como lo establece la ley, en virtud de que como he manifestado me encuentro al corriente en el pago de rentas, y estar apegado a derecho, toda vez que dicho derecho de prórroga lo ejercito, cuando el contrato de arrendamiento todavía se encuentra vigente, tal como lo ha establecido la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

D E R E C H O S

Son aplicables en cuanto al fondo las disposiciones contenidas en los artículos 2448-C, y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

Norman el procedimiento los artículos 255, 256, 258, 259, 957, 959 y demás relativos y del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Por lo expuesto y fundado.

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIERO.- Tonorme por presentada en términos de mi demanda en la vía y forma propuesta, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO.- Dar entrada a la presente demanda y ordenar se emplace al demandado, en el domicilio señalado, corriéndole traslado con las copias simples que para tal efecto acompaño, concediéndole el término de ley a efecto de que produzca su contestación.

TERCERO.- Previos tramites de rigor y estilo, dictar sentencia favorable en cuanto a las peticiones oñaladas en el proemio de la presente demanda.

Adjunto, a la demanda, se deben anexar, el recibo de renta correspondiente, o consignación de renta, y si es posible, todos los recibos de renta, también el contrato de arrendamiento, de preferencia, pero en el caso de que no tenga dicho contrato, la demanda se debe admitir, con la aclaración correspondiente, asentando obviamente el fundamento legal, que la entrega del contrato corresponde a la parte arrendadora, toda vez que "la falta de esta formalidad es imputable a la parte arrendadora", en base a lo dispuesto por el artículo 2448-F del Código Civil para el D.F.

Posteriormente, se emplaza a la parte arrendadora, y se le concede un término de cinco días hábiles, para que conteste lo que en su derecho convenga, dicho término contará a partir del día siguiente en que sea notificada la parte arrendadora.

A continuación doy un ejemplo, sobre una contestación de demanda, en cual, la parte arrendadora se allana a la petición de su arrendatario, ejemplo:

A C T O R

VS.

D E M A N D A D O

EXP. NO.

C. JUEZ _____ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

_____, apoderada del Señor C. _____, como lo acredito con el testimonio de la escritura número _____, de fecha 5 de enero del año en curso, y que acompaño al presente ocurso; señalando como domicilio para oír notificaciones _____, autorizando para oírlos y recibir documentos, conjunta y separadamente, a los Sres. Lics. _____, snr. Usted, con el debido respeto comparezco y expongo.

Que en tiempo y forma vengo a contestar la demanda formulada en contra de mi representado, por la Sra. _____ y en la que reclama la prórroga por dos años del contrato de arrendamiento celebrado el primero de Enero de mil novecientos noventa, respecto del departamento _____ ubicado en _____, celebrado entre la actora como arrendataria y mi mandante como arrendador.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, me allano expresamente a la demanda formulada en contra de mi representado por lo que respecta a la prórroga de dos años del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, con el incremento legal anual correspondiente y al que me referiré

más abajo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Ahora bien, tal como lo solicita la actora, la prórroga por dos años a que se refiere en el inciso A) del Capítulo de prestaciones de su demanda, deberá computarse del primero de Enero del año en curso al treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y dos, y deberá ser con el incremento que menciona en el inciso b) del capítulo mencionado de u demanda, esto es de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448-D del Código Civil, con un incremento del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en cada año de arrendamiento, por lo que la renta durante el primer año de prórroga, que correrá del primero de enero de 199a al 31 de diciembre de 1991, dá un porcentaje de incremento a la renta de un 15.3 %, que sumádo dicha cantidad a la renta originalmente pactada será de un total de \$_____, por lo que habiéndoo consignado la actora sólo la cantidad de \$ _____, por los meses de Enero a marzo del año en curso, por cada mes en su oportunidad deberá exhibir las diferencias de renta correspondientes y respecto de las mensualidades que se seguiran causando hasta el mes de Diciembre de este año, pagarlas en razón de la cantidad antes mencionada y por cuanto a las rentas que se causarán durante el segundo año de prórroga, esto es por el año de mil

novecientos noventa y dos, las mismas deberán ser calculadas en su oportunidad con el incremento correspondiente.

Por cuanto a los hechos de la demanda, manifiesto que son ciertos.

Por otro lado, respecto de las mensualidades consignadas en el presente expediente por la parte actora, solicito se me haga entrega de los billetes de depósito respectivos, por conducto de las personas que estoy autorizando, en el presente expediente, para oír y recibir notificaciones, previa entrega de los recibos de renta respectivos y debidaente requisitados para su cobro a mi favor y a reserva de solicitar la entrega de las diferencias entre las rentas consignadas por mi contraarte y las rentas que deben realmente de pagarse ya calculado el incremento de la ley a las mismas.

En vista del allañamiento que hago mediante el presente escrito a la demanda formulada, por la actora, solicito con fundamento en lo dispuesto por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, que se cite a las partes para oír su sentencia definitiva.

Por lo expuesto:

PRIMERO._ Tenerme por presentada con la personalidad que invoco, misma que solicito se me reconozca en términos del documento que acompaño a este escrito, contestando en tiempo y

Posteriormente, el juez emite un acuerdo, citando alas partes, para efectos de la ratificación del escrito correspondiente ante el juez, y posteriormente se citará a la audiencia de alegatos, atento a lo dispuesto por el artículo 276 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., pues las cuestiones controvertidas son puramente de derecho y no de hecho, asimismo en dicha audiencia se cita a las partes para oír la sentencia correspondiente, ejemplo:.

(sello) México, Distrito Federal, a dos de mayo de mil novecientos _____

V I S T O S Los presentes autos relativos al juicio prórroga de contrato de arrendamiento, seguido por _____ en contra de _____, para dictar sentencia definitiva, y - - -

_____ R E S U L T A N D O _____

- - - 1.- En la acción que se ejercita se demanda la prórroga del contrato de arrendamoino, celebrado con fecha primero de enero de mil novecientos _____; el incremento legal anual y el pago de los gastos y costas que el juicio origine, fundándose para tal efecto en los hechos y consideraciones de derecho vertidos en escrito de fecha siete de diciembre de mil novecientos _____, que se tienen

forma la demanda formulada en contra de mi representado, allanándome a la misma.

SEGUNDO.- Ordenar que se cite a las partes para oír el entencencia definitiva, en la que deberá decretarse prórrogado el contrato de arrendamiento base de la acción del presente juicio, por dos años que correrán del primero de Enero del año en curso al 31 de diciembre de mil novecientos noventa y dos, con el incremento a que se refiere mi contraparte en el inciso b) del Capítulo de prestaciones de su demanda y que se encuentra calculado más arriba en el presente escrito por lo que respecta al primer año de prórroga.

TERCERO.- Ordenar que se me devuelva el documento con que estoy acreditando mi personalidad en el presente asunto, previa copia certificada del mismo que se deje en autos, para cuyo efecto exhibo una copia simple del documento mencionado para que se coteje con soriginal y se certifique.

CUARTO.- Ordenar que se me haga entrega de los billetes de depósito consignados por los meses de Enero a marzo del presente año, a reserva de que en su oportunidad mensualidades tomando en consideración al incremento a la renta por el primer año de prórroga del contrato.

PROTESTO LO NECESARIO.

México, D.F. a _____.

FIRMA.

aquí por reproducidos en obvio de repetición y por la excesiva carga del trabajo que tiene este Juzgado.- - - - -

- - - 2.- Emplazada a juicio, la parte demandada produjo en tiempo su contestación, mediante ocurso de fecha _____, EN EL QUE POR CONVENIR A SUS INTERESES, se allanó expresamente a las prestaciones reclamadas, por lo que con fundamento en el artículo 274 del Código Procesal Civil, se cito a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia, en atención a los siguientes:- - - - -

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

- - - 1.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, con fundamento en los artículos 60-A y 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales del fuero común para el Distrito Federal, en relación con los numerales 151 y 153 del Código Procesal Civil.- - - - -

- - - II.- La relación contractual que une a las partes quedó acreditada con el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, el cual reúne los requisitos que para los de su tipo y especie señalan los artículos 1792, 1793, 2398 y relativos del Código Civil, surtiendo plenos efectos

de conformidad con los numerales 334 y 335 del Código de Procedimientos Civiles, máxime que no fué objetado en cuanto a su autenticidad. - - - - -

- - - III.- Tomando en cuenta el allanamiento expreso por la parte demandada, así como el hecho de que la actora presentó su demanda, así como el hecho de que la actora presentó su demanda antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, hy demostrar encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, es de concluirse que quedó acreditada la procedencia de la acción ejercitada. - - - - -

- - - IV.- En consecuencia, al haberse satisfecho los requisitos a que se refieren los artículos 2448-C, en relación con el 2089, ambos del Código Civil, y tomando en consideración el allanamiento expreso formulado por la parte demandada a las pretensiones de su contraria, deberá concederse al inquilino la prórroga del contrato de arrendamiento celebrado a partir del primero de enero de _____, hasta por dos años y co vencimiento al treinta y uno de diciembre de _____.

- - - V.- No se hace especial condena en costas. - - -

- - - Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 79 fracción VI, 80, 82, 84, 86, 91 y demás

relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se - - - - -

- - - - - R E S U E L V E - - - - -

- - - PRIMERO.- Ha procedido la vía de controversia, en que la parte actora acreditó la acción ejercitada y la demandada se allanó a la demanda. - - - - -

- - - SEGUNDO.- Se declara procedente la prórroga del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble materia del presente juicio, con el incremento a la renta del ochenta y cinco por ciento porcentual promedio al salario mínimo por cada uno de los dos años prorrogados. - - -

- - - TERCERO.- No se hace especial condena en costas. - - - - -

- - - CUARTO.- Notifíquese personalmente. - - - - -

- - - Así definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez _____ del arrendamiento inmobiliario, Lic. _____ ante el C.Secretario que autoriza y dá fé. - - - - -

Por lo tanto, el criterio que sustenta el Organó Jurisdiccional para que se pueda ejercer el derecho de prórroga del contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitacion en primer término, debe ser

solicitado ante la autoridad competente, toda vez que si bien es cierto que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene facultades para conocer en materia de arrendamiento, no tiene un poder coercitivo, para obligar al arrendador para efectos de que pueda conceder el Derecho de Prórroga.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION. OPORTUNIDAD PARA HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE.

La prórroga que previene el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, creado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 y a que tiene derecho el inquilino, debe solicitarse si se reúnen los requisitos de ley, en el juicio ordinario ejercitando la acción correspondiente, o al contestar la demanda en la vía de reconvencción, antes de que concluya el término del contrato, porque esta figura jurídica no opera por ministerio de ley.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 1397.- Rubén Prado Cano.- 31 de mayo de 1988.- Unanimidad de Votos.- Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastasio Martínez García.
Sostienen la misma tesis: Amparo directo 1597 88. Felipe Aguilar González. 15 de junio de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora.-Secretario: César Augusto Figueroa Soto 1988.- Unanimidad de Votos.- Ponente: José Joaquín Herrera Mendoza. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

A manera comparativa, es importante, también conocer el criterio que se sostiene ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

E) INTERPRETACION DEL DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A LA HABITACION, ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

Es incuestionable que la desconcentración de la Procuraduría Federal del Consumidor, ha beneficiado a la población consumidora de la Zona Metropolitana, ya que a través de las Oficinas Centrales, Delegaciones Federales y Delegaciones Metropolitanas, ha sido posible volar por el estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, logrando como objetivo primordial de la Institución, la de proteger los derechos e intereses de la población consumidora.

Sin embargo, no se trata de aplicar una actitud totalmente proteccionista, por parte de la población arrendataria, sino que se debe de realizar una función concientizadora, ya que si bien es cierto, las disposiciones de las legislaciones de alguna manera, no son claras para dicha población, por lo tanto es necesario que dicha Institución procure encaminar al arrendatario a que conozca su derecho de Prórroga, en los términos establecidos y no crear una imagen de sobreprotección, asimismo de hacerle saber al arrendatario, cuales son sus

limitaciones como Autoridad Administrativa, y sobre las alternativas que existen, para el caso de que el arrendador se niegue a conceder su derecho de prórroga ante la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, toda vez, que no tiene facultades para emitir ningún laudo, en el que se pueda sujetar al arrendador para el otorgamiento de su Prórroga Legal, y asimismo, hacerle de su conocimiento, quién es la autoridad competente, para conocer jurídicamente respecto al derecho de prórroga.

1. EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRORROGA ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

La Interpretación que sostiene la Procuraduría Federal del Consumidor, para que el inquilino solicite su Prórroga de Contrato, es en cuanto a requisitos, que se encuentre el arrendatario al corriente en el pago de sus rentas, y obviamente que el destino sea exclusivamente para el de casa-habitación, y que el contrato se encuentre vigente.

Una vez reunidos, estos requisitos, el inquilino interpone una queja administrativa, anexando a la misma copia de su contrato de arrendamiento y copia del último recibo de renta.

Posteriormente se emplaza a la parte arrendadora, requiriéndolo un informe por escrito y por duplicado sobre la

queja instaurada en su contra, sobre los hechos vertidos en la misma y asimismo se señala fecha para que tenga verificativo la comparecencia de Rendición de Informe, a que se refiere el artículo 59 fracción VIII inciso a) de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En la comparecencia de rendición de informe, ante el conciliador, se corre traslado a la parte arrendatari, copia del informe requerido por la Institución, para conocer la postura de su arrendador, si existe la posibilidad de conceder dicha prórroga legal o no, obviamente previa exhortación del Conciliador a un amigable arreglo, en caso contrario, se tiene por agotada la primera fase del procedimiento administrativo, y se señala fecha de audiencia de Conciliación, con apoyo en el artículo 59 fracción VIII inciso b) de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En la audiencia de Conciliación, se exhorta nuevamente a una amigable composición, y en el caso de que así sea se celebra un convenio, sujetando el mismo a lo dispuesto por el artículo 59 fracción VIII inciso e) de la citada Ley. En caso contrario obviamente si la queja fué instaurada en tiempo, para solicitar la prórroga de contrato, se infiere la existencia de una posible violación a los artículos 2448, 2448-C del Código Civil, y artículos 1º, 2º, 3º, 3ºBis, 57, 57Bis, 59, 59Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por lo que se turna el expediente a la Dirección General de Resoluciones

Administrativas para que determine sobre dicha violación, llamándole a ésta fase periodo de Pruebas y Alegatos, en términos del artículo 59 fracción VIII inciso D) de la Ley de la Materia, para lo cual se aplica supletoriamente los artículos 129, 133, 290, 291 y 394 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., con apoyo en el reglamento del Capítulo VIII de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1991.

La resolución emitida, generalmente se hace consistir, en que si existe posible violación a la Ley de la materia, y primordialmente a los derechos del arrendatario, se impone una medida de apremio al arrendador, quedando posteriormente como asunto totalmente concluido.

Aunque existe también, un porcentaje considerable, respecto a los convenios celebrados ante dicha Institución, en los cuales el arrendador concede la prórroga legal, generalmente es condicionada a la desocupación, y que el asunto concluye ante la celebración de dicho convenio, el problema subsiste, porque se observa que los arrendatarios que acuden ante la Procuraduría es precisamente con el afán de que se protejan sus derechos, y que esperan una respuesta favorable, sin embargo, en caso de que el arrendador, manifieste su voluntad de no someterse al arbitraje de dicha Procuraduría, y sin ninguna postura conciliatoria, digamos, que le interese más tramitar

un juicio ante el Juzgado competente, se deriva en consecuencia una imposibilidad por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor, para sujetar al arrendador para que le conceda al arrendatario su prórroga legal, no obstante que la queja haya sido interpuesta en tiempo, y aunque en algunas ocasiones, se ha tratado de solicitar la suspensión de un procedimiento Jurisdiccional que haya sido iniciado en fecha posterior a la queja, apoyándose en los artículos 59fracción VIII inciso h) de la Ley Federal de Protección al Consumidor, 133 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, y 961 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. aplicado supletoriamente, se obtiene un resultado negativo, precisamente por las facultades conferidas a la Procuraduria Federal del Consumidor.

F) SOBRE LA NECESIDAD DE PRECISAR LA LEGISLACION DEL
DERECHO DE PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
DESTINADOS A LA HABITACION.

Por qué es importante?. En primer lugar, porque si bien es cierto, que las facultades conferidas para impartir justicia es ante el Organó Jurisdiccional, por ser representante del Poder Judicial de la Nación, y que también dichas funciones se encuentran completamente delimitadas, dicha situación únicaente

la conoce el estudioso del Derecho, sin embargo la Población Inquilinaria, en el Distrito Federal, es la más afectada, ya que su situación económicamente es baja, por lo que es imposible hacerle entender en primer lugar el derecho que se le concede y ante que autoridad debe acudir.

Refiriéndose en concreto al Derecho de Prorroga, es importante, y más que nada urgente que se precise el artículo 2448-C del Código Civil para el D.F., en primer lugar, porque es un derecho de orden público, es decir que se pretende crear una estabilidad socio-económica y salvaguardar un problema que es el de la escasez de vivienda y que se supone que el decreto que reformó dicha disposición legal fué precisamente con ese fin, en segundo lugar con un carácter de irrenunciable, con el objeto de dar satisfacción a una necesidad social considerando que dicho interés es precisamente el de la vivienda, procurándole al arrendatario un tiempo razonable en la estancia del inmueble arrendado, y es de interés social, ya que éste problema afecta a la comunidad en general.

La Función de la Procuraduría Federal del Consumidor, es importante, porque es una institución que pretende proteger los derechos de dicha población inquilinaria, y que si bien es cierto resuelve en un porcentaje considerable las necesidades planteadas, también es cierto, que en el aspecto del derecho de prórroga sus facultades son limitadas, ya que no aseguran al

arrendatario dicha estancia en el inmueble arrendado, por el término a que se refiere la ley que es hasta por dos años, toda vez, que no tiene la facultad de emitir una resolución que obligue al arrendador a conceder la prórroga legal que tiene derecho el arrendatario.

La necesidad de precisar el derecho de prórroga a que se refiere el artículo 2448-C del Código Civil para el D.F. se debe a que se presta a diversas interpretaciones, y que por ser un derecho de orden público de interés social y de carácter irrenunciable, no se debe dar tal situación, porque debe ser claro, no únicamente para el abogado litigante, sino para la población a la que va destinada dicha disposición legal, asimismo, que es un problema que cada día se va acrecentando, y lo que se pretende es que se solucionen las controversias, y no crear más, como lo que se está suscitando.

Ahora bien, las funciones y disposiciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el aspecto jurídico, son correctas, sin embargo, como observación, yo le atribuiría una capacitación de personal, puesto que desde el momento en que el inquilino acude a dicha institución solicitando asesoría, es necesario que el abogado asesor instruya a dicho inquilino, sobre la competencia de la Procuraduría y hacerle de su conocimiento sobre la existencia de una Autoridad Jurisdiccional, que pueda asegurarle su derecho de prórroga,

por estar facultado para emitir una sentencia a su favor.

Considero que la modificación más importante sobre dicho Derecho de Prórroga, es en el sentido, en que se debe de asentar claramente ante la autoridad en que se deba de solicitar dicha prórroga lega.

Desde mi punto de vista debería quedar de la siguiente manera:

Artículo 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 prórrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Debiéndose solicitar, ante el Organo Jurisdiccional Competente en materia de Arrendamiento, ante la Procuraduría Federal del Consumidor, estando vigente el contrato de arrendamiento."

La necesidad, porque existe una institución como la Procuraduría Federal del Consumidor y que tiene una difusión mayor, a la que acude el arrendatario para que se solucione su problema de vivienda, pues considerando que es una de las porciones de la población económica baja, sin recursos para contratar un abogado sin ser suficientes los defensores de oficio.

También, porque el artículo 2448-C del Código Civil, como los demás relativos al Capítulo IV, deben quedar asentados en el contrato de arrendamiento, en base a lo dispuesto, por el artículo 2448-I, del ordenamiento legal citado, y que es el documento que inmediatamente va a tener a la vista el arrendatario.

PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR. NO TIENE EL CARACTER DE AUTORIDAD JURISDICCIONAL.

"La Ley Federal de Protección al Consumidor establece que la Procuraduría de esa materia es un Organismo descentralizado de Servicio Social, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con funciones de autoridad administrativa, encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la Población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley teniendo entre sus facultades representar a los consumidores ante las autoridades jurisdiccionales. En la fracción VIII del artículo 59, en sus diversos incisos establece un procedimiento conciliatorio y arbitral para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores siempre como amigable componedor. En estas condiciones la Procuraduría Federal del Consumidor al intervenir en los conflictos que surjan entre consumidor y proveedor como lo es tratándose de arrendatarios y arrendadores, lo hace como árbitro designado voluntariamente por las partes sin que en ningún caso, el procurador tenga facultades jurisdiccionales de donde se concluye que no actúa como autoridad jurisdiccional; luego carece de competencia judicial, atenta a la división de poderes consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la de las entidades que la integran, porque esta facultad compete al Poder Judicial Federal o local, quienes son las autoridades facultadas para dirimir las controversias que pudieran surgir entre los propios gobernados o entre estos y las

distintas autoridades. Por lo tanto aun cuando la Ley Federal de Protección al consumidor en el artículo 59 fracción VIII inciso H), dispone a que cuando se haya presentado alguna reclamación en la Procuraduría Federal del Consumidor o se esté substanciando el procedimiento a que se refiere esa fracción, resultará improcedente cualquier otra vía e impugnación para dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos; también lo es que esa circunstancia en manera alguna le otorga a aquélla funciones jurisdiccionales, por ende, el ejercicio de la acción judicial no puede limitarse, porque ello sería inconstitucional, a limitarse a su derecho para acudir al Poder Judicial ejercitando sus acciones en cambio ante la Procuraduría del Consumidor como indica el referido inciso "H" de la fracción VIII del artículo 59 de la Ley invocada la competencia que se establece como exclusiva se refiere a conflictos específicos de consumidores y proveedores, lo cual es concepto diverso a las partes que dirimen sus conflictos en vía jurisdiccional, de donde se concluye que la prórroga de un contrato de arrendamiento debe pedirse ante el Juez competente y no ante la Procuraduría Federal del Consumidor, porque el indicado si es autoridad jurisdiccional, no así la referida Procuraduría Federal del Consumidor."

Amparo Directo 2002/89, Jorge Aglot Viña. 16 de Junio de 1989, unanimidad de votos. Ponente José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Victor Murquiete.

De lo anterior se desprende, que la Procuraduría Federal del Consumidor, no tiene facultades para sujetar a la parte arrendadora para el otorgamiento del Derecho de Prórroga, toda vez que ésta función compete única y exclusivamente a la

autoridad judicial en atención a la división de poderes de la que consagra la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, y al no haberse otorgado por esta misma Carta Magna facultades jurisdicciones reservadas, tampoco es posible realizar facultades que son única y exclusivamente para la autoridad judicial, en atención a que si bien es cierto que la Procuraduría podrá atender las facultades para asesorar y tutelar los intereses de la clase consumidora, también lo es que única y exclusivamente en atención a lo que dispone el artículo 59 fracción VIII, tratándose de quejas por los consumidores en contra de proveedores en donde no se diluciden controversias.

Es importante reconsiderar los conceptos de Prórroga, orden público, interés social y el carácter de irrenunciabilidad que se le atribuye al derecho de prórroga.

Por lo tanto el Derecho de Prórroga surge como una necesidad social y que la pretensión de dicho derecho, es únicamente de garantizar, la estancia del inquilino en el inmueble arrendado, por un tiempo razonable, para el caso en que ya no exista la voluntad del arrendador de seguir arrendando el inmueble al inquilino, y que dicha pretensión, no es con el fin de que el arrendatario se establezca en el inmueble por tiempo indefinido.

El Derecho de Prórroga no debe contemplarse como una

Controversia, ya que es una alternativa jurídica a voluntad del arrendatario, y que dicha voluntad se encuentra en conflicto, al no precisarse en su disposición jurídica como se va a manifestar esa voluntad y ante quién.

- Mediante una Jurisdicción Voluntaria?
- Ante Notario Público?
- Mediante una Controversia de Arrendamiento?
- Ante la Procuraduría Federal del Consumidor, levantando una queja administrativa?

Siendo un Derecho de Orden Público, de interés social, y de carácter irrenunciable, no se debe de dejar al libre arbitrio del juzgador su determinación, porque de lo contrario pierde su razón de ser, dicho derecho de Prórroga.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Estudio del Derecho, es un proceso evolutivo, ya que su aplicación consecuentemente, debe estar sujeta a cambios, dadas las necesidades y costumbres que se presenten, para evitar un conflicto social, creándose continuamente disposiciones jurídicas, se crea en primer lugar un vínculo jurídica, sujetándose a una obligación.

SEGUNDA.- El arrendamiento en el Derecho Romano, se contemplaba de una manera muy distinta, sin embargo, la importancia radica, en que desde aquélla época, surgen obligaciones y sanciones, que en la actualidad se han tomado como modelo, que aunque las figuras jurídicas se han modificado, se debe reconocer la habilidad con la que los juristas romanos, se anticipaban en el conocimiento de la causa que podía tocar a sus habitantes, que aunque el arrendamiento incluía no solo el arrendamiento rural, sino que también dentro de la misma figura jurídica, abarcaba el contrato de obra, contrato de obra especializado, sociedad, generando obligaciones y sanciones, además, que desde entonces el problema de adquirir un bien en arrendamiento, surge precisamente por la necesidad de adquirir el mismo en propiedad, consecuentemente surgían problemas, los cuales eran resueltos por los antiguos juristas romanos.

TERCERA.- La necesidad de adquirir inmueble en arrendamiento, se debe a que existe un interés social, que es la necesidad que tiene una persona de una vivienda dada la escases de las mismas, y el Estado a efecto de evitar un conflicto social y generar lo que es el "orden público", necesariamente va a establecer y regular jurídicamente ciertas disposiciones, dándoles un carácter de irrenunciabilidad con el fin de evitar la complicación del problema de vivienda que se genera.

CUARTA.- la prórroga de un contrato de arrendamiento es: "El aplazamiento del término inicialmente pactado, respecto de un contrato de arrendamiento, quedando las partes sujetas a las mismas condiciones y disposiciones contenidas en el contrato inicial quedando únicamente pospuesto el término del mismo".

QUINTA.- El Derecho de Prórroga, se establece con el fin de garantizar, por un tiempo razonable la estancia legal del inquilino.

SEXTA.- La Función de la Procuraduría Federal del Consumidor únicamente la de buscar la amigable composición de las partes, toda vez que es una autoridad Administrativa, siendo únicamente competente el Órgano Jurisdiccional, para conocer de dicho derecho de prórroga.

SEPTIMA.- En virtud de que el Derecho de Prórroga se debe de solicitar antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, y estando al corriente en el pago de las reantas, se debe de precisar su legislación, en virtud de que el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, o señala los requisitos precisos para ejercitar el Derecho de Prórroga, debiéndose legislar al respecto: Que se debe de establecer, ante que autoridad se va a solicitar dicho Derecho de Prórroga, en cuanto a formalidad jurídica, y que además es necesario que se conceda valor probatorio ante el Órgano Jurisdiccional, la solicitud de Prórroga del contrato de arrendamiento presentada ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y que ha sido en tiempo y forma.

OCTAVA.- El criterio del Órgano Jurisdiccional, se aleja de la intención inicial del legislador, al hacer a un lado el rango que el propio legislador le dió al Derecho de Prórroga, como una norma de orden público, de interés social y de carácter irrenunciable, al interpretar dicho derecho, como una controversia de arrendamiento, siendo que es un derecho que es ejercitado a voluntad del arrendatario.

NOVENA.- La mera interposición de la queja presentada ante

la Procuraduría Federal del Consumidor, no surte los efectos de una Demanda, pero tampoco el artículo 2448 C del Código Civil para el D.F. establece como se debe de manifestar esa voluntad del Inquilino, por lo que no se puede desechar la solicitud que el mismo arrendatario presenta ante la Procuraduría Federal del Consumidor, pues desde ese momento está manifestando su voluntad, misma que es irrenunciable.

DECIMA.- Se deba crear mayor difusión con respecto de los derechos de los arrendatarios, de manera clara, a efecto de concientizar sobre los efectos jurídicos nacidos del contrato de arrendamiento, el cual es temporal, así como el informar sobre las vías y opciones a que tiene derecho y como ejercitarlas.

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

- 1.- Aquilar Carbajal. Leopoldo. "Contratos Civiles", 4ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- 2.- Biondi, Ben: "Instituciones de Derecho Romano", 4a. Edición, Editorial Milano, Madrid, 1965.
- 3.- Bravo González. Agustín. "Lecciones de Derecho Romano Privado", IIVa. Edición, Editorial Pax-México, 1984.
- 4.- Burgoa, Ignacio. "El Juicio de Amparo", 6a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1968.
- 5.- Doménico, Barbero. "Sistema de Derecho Privado", Capítulo IV. "Contratos", traducción de Santiago Sentís Melendo, 3a. Edición, Ediciones Jurídicas, Europa, América, Buenos Aires.
- 6.- García López, Agustín. "Apuntes de Contratos Civiles en Particular", 2ª Parte, 8ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1968.
- 7.- Iglesias, Juan. "Derecho Romano", 4ª Edición, Ediciones Ariel, México, 1963.
- 8.- Kaser, Max. "Derecho Romano Privado", 5ª Edición, Editorial Ariel, Madrid, 1968.
- 9.- Lozano Noriega, Francisco. "Apuntes de Contratos", Editado por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1986.

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

- 1.- Aquilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", 4ª. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- 2.- Blondi, Bon: "Instituciones de Derecho Romano", 4a. Edición, Editorial Milano, Madrid, 1965.
- 3.- Bravo González, Agustín. "Lecciones de Derecho Romano Privado", 11va. Edición, Editorial Pax-México, 1984.
- 4.- Burgoa, Ignacio. "El Juicio de Amparo", 6a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1968.
- 5.- Doménico, Barbero. "Sistema de Derecho Privado", Capítulo IV, "Contratos", traducción de Santiago Sentis Melendo, 3a. Edición, Ediciones Jurídicas, Europa, América, Buenos Aires.
- 6.- García López, Agustín. "Apuntes de Contratos Civiles en Particular", 2ª Parte, 8ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1968.
- 7.- Iglesias, Juan. "Derecho Romano", 4ª Edición, Ediciones Ariel, México, 1963.
- 8.- Kaser, Max. "Derecho Romano Privado", 5ª Edición, Editorial Ariel, Madrid, 1968.
- 9.- Lozano Noriega, Francisco. "Apuntes de Contratos", Editado por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1986.

- 10.- Margadant S., Guillermo F. "Derecho Romano", 14va. Edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V. México, 1986.
- 11.- Oropeza Aguilar, Dioclesiano: "Derecho Romano II", Obligaciones y Sucesiones, U.N.A.M., 1985.
- 12.- Pallares, Eduardo. "Tratado de las Acciones Civiles", 8ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1984.
- 13.- Petit, Eugene. "Derecho Romano", 1ª Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 14.- Ramírez Fonseca, Francisco. "Manual de Derecho Constitucional", 5ª Edición, Editorial Pac, México, 1986.
- 15.- Rojina Villegas, Rafael. "Contratos" Tomo IV, 16ª Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 16.- Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", 7a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 17.- Treviño García, Ricardo. "Contratos", 1ª Edición, Editorial Fon. Guadalajara, Jal. 1988.
- 18.- Ventura Silva, Sabino. "Derecho Romano", 8ª Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 19.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles", 3ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1989.

LEGISLACION CONSULTADA.

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F., Ediciones Andrade, Sexta Edición, México, 1991.
- 3.- CODIGO CIVIL PARA EL D.F.
- 4.- LEY FEDERAL DE PROTECCIONA AL CONSUMIDOR.
- 5.- JURISPRUDENCIAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

OTRAS FUENTES.

- 1.- "Manual de la Procuraduria Federal del Consumidor", Revista XV Aniversario.