



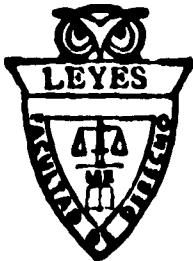
278
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO *rej*

FACULTAD DE DERECHO

"REPERCUSIONES SOCIOJURIDICAS CAUSADAS
POR UNA DEFICIENTE LEGISLACION EN MATERIA
DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA EL
DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

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



ASESOR: LIC. VERONICA GONZALEZ MEZA

MEXICO, D. F.

1996



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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA

No. L/85/95

COORDINADOR DE LOS SERVICIOS
ESCOLARES DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E.

El pasante de la licenciatura de Derecho **HERNANDEZ TORRE RICARDO**, solicitó inscripción en este H. Seminario y registro el tema instituido:

" REPERCUSIONES SOCIOJURIDICAS CAUSADAS POR UNA DEFICIENTE LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PARA EL DISTRITO FEDERAL, designándose como asesor de la tesis a la Lic. **BERNICE GONZALEZ MEZA**."

Al haber llegado a su fin dicho trabajo, después de revisar su asesor, lo envío con la respectiva carta de terminación, considerando que reúne los requisitos que establece el Reglamento de Exámenes de Profesionales.

Apoyado en este dictamen en mi carácter de Director de este H. Seminario, tengo a bien autorizar su **IMPRESION**, para ser presentada ante el Jurado que para efecto de Examen Profesional se designa por esta Facultad de Derecho.

Espero usted un respetuoso salido y las seguridades de mi más alta estima y consideración.

A T E N T A M E N T E
"POR MI SEÑALARA EL ESPIRITU"

Cd. Univ. Nacional, D.F., a 11 de septiembre de 1995.


LIC. **ROBERTO ALMAZAN ALANIZ**,
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE SOCIOLOGIA.

PRAA/edm

LIC. PABLO ROBERTO ALMAZAN ALANIZ
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE SOCIOLOGIA
GENERAL Y JURIDICA DE LA FACULTAD DE
DERECHO DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .

ESTIMADO LICENCIADO:

El alumno Ricardo Hernández Torre, ha elaborado en ese seminario a su digno cargo, un trabajo de tesis intitulado "Repercusiones Socio Jurídicas Causadas por una Deficiente Legislación en Materia de Arrendamiento de Viviendas para el Distrito Federal", bajo la asesoría de la suscrita.

La monografía en cuestión de la cual me permito acompañar el original ha sido revisada en su totalidad y en su oportunidad se llevaron a cabo las modificaciones necesarias para satisfacer el capitulo que usted tuvo a bien autorizar.

Dicho trabajo se encuentra elaborado por ocho capítulos en los cuales se trata de manera general, la problemática jurídica y social existente a razón de la escasez de viviendas en arrendamiento en esta ciudad.

Todo lo anterior se encuentra debidamente sustentado en una bibliografía jurídica y sociológica, con el objeto de que la tesis reuniera los requisitos que marca el reglamento de exámenes profesionales y de grado.

De acuerdo a lo anterior me permito someter a su digna consideración la presente monografía para que de no existir inconveniente alguno, tenga a bien autorizar su impresión y pueda ser presentada en el examen profesional correspondiente.

Sin más por el momento, agradezco a usted sus finas atenciones y reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE


LIC. VERONICA GONZALEZ MEZA

CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO, D.F. A CUATRO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS

A DIOS:

**Por estar conmigo en todo momento
colmándome de bendiciones.**

A LA MEMORIA DE MIS ABUELOS:

**DAVID TORRE VENEGAS,
MARIA ALICIA RODRIGUEZ ARIZPE,
SEVERO HERNANDEZ RAMIREZ, y
ANASTACIA CASTRO DOMINGUEZ**

**Quienes por siempre serán mi más
hermoso recuerdo.**

A MEXICO:

Por darme el privilegio de ser mexicano.

A LA CIUDAD DE MEXICO:

**Por haberme acogido cuando más lo
necesité, brindándome generosa los
medios indispensables para alcanzar mi
superación personal.**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO:**

**Por haber formado en mi, un profesionista
siempre dispuesto a servir a mi patria,
orgulloso de mi Alma Mater.**

A MIS PADRES

LIC. RICARDO HERNANDEZ CASTRO.

Por haberme enseñado mucho más que a pegarle a una pelota y ser hoy mi mejor ejemplo de lo que es un profesional de la ciencia jurídica.

**SRA. ARMANDINA ALICIA TORRE
RODRIGUEZ.**

A quien debo mi vida; no sólo entendida como el hecho natural, sino como sobrevivencia. Te amo Mamá.

A MIS HERMANOS

**DRA. BEGOÑA HERNANDEZ
TORRE.**

**Por ser una bendición de Dios para
la familia y especialmente para mi.**

DAVID HERNANDEZ TORRE

**Por enseñarme que la felicidad estriba
en no complicarse la existencia y
auxiliarme en mis necesidades.**

**ARQ. YAZMIN ALICIA HERNANDEZ
TORRE.**

**A quien por un sin fin de grandes
méritos tanto quiero y admiro.**

A MI ESPOSA:

MARIA DEL CARMEN GARCIA ESPARZA.

Por atreverte a compartir conmigo un futuro incierto pero a la vez repleto de sueños y metas por conquistar. Te amo.

A MI HIJA:

**ARANZA MARYEL HERNANDEZ
GARCIA:**

Porque aún con tu pequeño ser significas mi más grande deuda con Dios, mi mejor recompensa de la vida y mi mayor estímulo por superarme día a día.

A MIS SUEGROS:

SR. ADRIAN GARCIA CHAVEZ y

SRA. JUANA ESPARZA MEDINA

**Por todo el apoyo y cariño que me han
brindado. Muchas gracias.**

A MIS CUÑADOS:

**OSCAR, LIDIA, EDGAR, JUANA,
ENRIQUE, ISABEL, AARON Y ARTURO
GARCIA ESPARZA.**

**Por permitirme compartir con cada uno de
ustedes tantos inolvidables momentos.**

A MIS AMIGOS.

LIC. HUMBERTO GATICA SOBRINO.

Por cuanto significa contar con un hermano como tu. Por todo, gracias.

LIC. LAURA GRACIELA GUERRERO SANCHEZ.

Por estar conmigo en todo momento, compartiendo éxitos y adversidades.

LIC. LAURA LUISA LOPEZ LARA

Por lo que para mi vale tu siempre sincera amistad y cariño.

LIC. JUAN CARLOS GAEDKE RUISEÑOR

Por brindarme su amistad.

ARQ. MARIO FRANCISCO VAZQUEZ CRUZ.

Por todo tu espíritu solidario.

**A LA LIC. VERONICA GONZALEZ
MEZA**

Por todo el apoyo brindado en la
realización de este trabajo.

A MIS MAESTROS:

Por haberme sembrado la semilla del
conocimiento, sin esperar más cosecha
que mi propia superación. A TODOS
GRACIAS.

AL LIC. ARTURO ISLAS MIRANDA

Por haberme otorgado todo su estímulo,
perseverancia y aliento que siempre me
impulsaron a concretar esta meta.

A DON RAMIRO RUIZ MADERO

Por haberme brindado la oportunidad de colaborar en tan noble Programa Social como el de la Defensa Inquilinaria, instituido por Usted en el Congreso del Trabajo; fuente motivadora de la presente tesis.

A todos quienes me han apoyado a lo largo de mi carrera. MIL GRACIAS

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	
CAPITULO 1.- MARCO CONCEPTUAL.....	1
1.1. CONCEPTOS JURÍDICOS.....	1
1.1.1. CONTRATOS	2
1.1.1.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	2
1.1.1.2. ACEPCION PARTICULAR.....	3
1.1.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	3
1.1.2.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	4
1.1.2.2. ACEPCION PARTICULAR.....	5
1.1.3. ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	5
1.1.3.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	6
1.1.3.2. ACEPCION PARTICULAR.....	7
1.1.4. BIEN.....	7
1.1.4.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	8
1.1.4.2. ACEPCION PARTICULAR.....	9
1.1.5. BIEN INMUEBLE.....	9

1.1.5.1. ACEPCION DOCTRINAL	9
1.1.5.2. ACEPCION PARTICULAR	10
1.1.6. RENTA.....	10
1.1.6.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	11
1.1.6.2. ACEPCION PARTICULAR	12
1.1.7. VIGENCIA	12
1.1.7.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	13
1.1.7.2. ACEPCION PARTICULAR	14
1.2. CONCEPTOS SOCIOLOGICOS.....	14
1.2.1. INDIVIDUO	14
1.2.1.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	15
1.2.1.2. ACEPCION PARTICULAR	16
1.2.2. SOCIEDAD	16
1.2.2.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	17
1.2.2.2. ACEPCION PARTICULAR	18
1.2.3. ACCION SOCIAL.....	18
1.2.3.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	19
1.2.3.2. ACEPCION PARTICULAR	20
1.2.4. DESORGANIZACION SOCIAL	20

1.2.4.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	21
1.2.4.2. ACEPCION PARTICULAR.....	22
1.2.5. CONFLICTO SOCIAL.....	22
1.2.5.1. ACEPCION DOCTRINAL.....	23
1.2.5.2. ACEPCION PARTICULAR.....	24
1.3. UBICACION DEL TEMA DENTRO DE LA SOCIOLOGIA.....	25
CAPITULO 2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION	28
2.1. CODIGO CIVIL DE 1870.....	29
2.1.1. SEMEJANZAS CON EL CODIGO NAPOLEON	31
2.1.2. PROMULGACION.....	33
2.1.3. DEFICIENCIAS	34
2.1.4. REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..	36
2.1.4.1. TEXTO (CAPITULO I).....	37
2.1.4.2. ANALISIS.....	40
2.1.4.3. TEXTO (CAPITULO II).....	43
2.1.4.4. ANALISIS.....	52
2.1.4.5. TEXTO (CAPITULO III).....	56
2.1.4.6. ANALISIS.....	62
2.1.4.7. TEXTO (CAPITULO IV)	66
2.1.4.8. ANALISIS.....	68

2.1. CODIGO CIVIL DE 1884.....	70
2.2.1. PROMULGACION.....	71
2.2.2. REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..	72
2.2.3. COMENTARIOS AL CODIGO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	73
2.2.4. TEXTO	78

**CAPITULO 3.- FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDAS**

3.1. ARTICULO 4º, CUARTO PARRAFO	98
3.1.1. ASPECTO HISTORICO	99
3.1.2. ASPECTO TUTELAR.....	100
3.1.3. CONSIDERACIONES AL ASPECTO TUTELAR	103
 3.2. ARTICULO 123 APARTADO B, FRACCION XI, INCISO F	 104
3.2.1. ASPECTO HISTORICO	106
3.2.2. CONSIDERACIONES PREVIAS	107
3.2.3. ASPECTO TUTELAR.....	110
3.2.4. VIOLACION AL PRECEPTO CONSTITUCIONAL POR OMISION.....	110
3.2.5. FUNCION INCOMPLETA DEL FOVISSSTE	111

**CAPITULO 4.- LEGISLACION CIVIL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO**

FEDERAL 113

4.1. CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

(1928) 114

4.1.1. ANTECEDENTE HISTORICO 115

**4.1.2. EXPOSICION DE MOTIVOS GENERALES Y DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 116**

4.1.2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS GENERALES 117

4.1.2.2. EXPOSICION DE MOTIVOS DEL ARRENDAMIENTO: 119

4.1.3. ESTRUCTURA LEGISLATIVA 120

**4.1.4. DISPOSITIVOS LEGALES CON ADECUADA
APLICACION 122**

**4.1.5. DISPOSITIVOS LEGALES DE APLICACION
DEFICIENTE 128**

4.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO

FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: 136

4.2.1. PROCEDIMIENTO ORDINARIO 137

4.2.2. PROCEDIMIENTO SUMARIO 139

**4.2.2.1. CARACTERES FUNDAMENTALES DEL JUICIO
ESPECIAL DE DESAHUCIO 139**

4.2.2.2. FASES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO 141

CAPITULO 5.- LEGILACION COMPLEMENTARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL.....	144
5.1. LEY GENERAL DE SALUD EN MATERIA INQUILINARIA.....	144
5.1.1. REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVA A EDIFICIOS	146
5.1.1.1. APLICACION EN MATERIA INQUILINARIA	147
5.1.1.2. ESTRUCTURA OBLIGACIONAL DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS	149
5.1.2. SANCIONES APLICABLES ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE DISPOSITIVOS LEGALES TANTO DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA RELATIVO A EDIFICIOS, COMO DE LA LEY GENERAL DE SALUD.....	151
5.1.3. DEFICIENCIAS DE LA LEY GENERAL DE SALUD Y DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS, EN MATERIA INQUILINARIA.....	157
5.2. LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INQUILINARIA.....	158
5.2.1. EL ARRENDADOR COMO SUJETO FISCAL.....	159
5.2.2. DISPOSITIVOS LEGALES DE LA LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INQUILINARIA.....	160

5.2.3. SANCION ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DISPOSITIVOS FISCALES DE CARACTER INQUILINARIO	164
5.2.4. CRITICA A LA LEGISLACION ANALIZADA	165
5.2.5. ALTERNATIVAS DE REFORMA.....	165
5.3. CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	165
5.3.1. ASPECTO CONCEPTUAL DEL DESPOJO	168
5.3.2. ASPECTO DOCTRINAL	171
CAPITULO 6.- DECRETOS DE CONGELACION Y DE DESCONGELACION DE RENTAS.....	174
6.1. DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS (24 DE DICIEMBRE DE 1948)	175
6.1.1. ANTECEDENTE JURIDICO SOCIAL	176
6.1.2. EXPOSICION DE MOTIVOS.....	179
6.1.3. TEXTO LEGAL	181
6.1.4. ALCANCE JURIDICO.....	187
6.1.5. REPERCUSION SOCIAL.....	189
6.2. DECRETO DE DESCONGELACION DE RENTAS DE DICIEMBRE DE 1992).....	192
6.2.1. DECRETO IN VACATIO LEGIS	193
6.2.2. EXPOSICION DE MOTIVOS.....	194
6.2.3. SUSTENTO EN LA POLITICA ECONOMICA NEOLIBERAL..	197
6.2.4. TEXTO LEGAL	198

6.2.5. ALCANCE JURIDICO.....	202
6.2.6. REPERCUSION SOCIAL.....	205
CAPITULO 7.- DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DISPOSITIVOS SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LEY INQUILINARIA).....	208
7.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.....	211
7.2. EFECTOS LEGALES DEL DECRETO.....	213
7.3. PROPOSITO SOCIAL DEL DECRETO.....	218
7.4. ADICIONES A LA LEGISLACION CIVIL SUSTANTIVA (ARTICULO PRIMERO DEL DECRETO).....	221
7.5. ADICIONES A LA LEGISLACION CIVIL ADJETIVA (ARTICULO SEGUNDO Y TERCERO DEL DECRETO).....	243
CAPITULO 8.- ULTIMAS REFORMAS Y CONTRA REFORMAS A LA LEGISLACION INQUILINARIA.....	250
8.1. DECRETO DEL 14 DE JUNIO DE 1993.....	251
8.1.1. SEMBLANZA DE SU CONTENIDO.....	252
8.1.2. RELACION CON EL DIVERSO CONOCIDO COMO "LEY INQUILINARIA".....	253
8.1.3. EXPOSICION DE MOTIVOS.....	254
8.1.4. TEXTO.....	258
8.1.5. REFORMAS A LA LEGISLACION CIVIL SUSTANTIVA	272

8.1.6. REFORMAS A LA LEGISLACION CIVIL ADJETIVA	282
8.1.7. REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR	291
8.1.8. ARTICULOS TRANSITORIOS	292
8.2. DECRETO DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 1993	293
8.2.1. SEMBLANZA DE SU CONTENIDO.....	294
8.2.2. RELACION CON LOS DIVERSOS DE FECHAS 28 DE DICIEMBRE DE 1984 Y 14 DE JULIO DE 1993	295
8.2.2.1. RELACION CON EL DECRETO DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993.....	296
8.2.2.2. RELACION CON EL DIVERSO DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1984	297
8.2.3. EXPOSICION DE MOTIVOS.....	298
8.2.4. TEXTO	301
8.2.5. ALCANCE JURIDICO SOCIAL	304
CONCLUSIONES	306
BIBLIOGRAFIA	

INTRODUCCION

La inquietud fundamental motivante del tratamiento del presente tema, nace de un par de reflexiones que por sí mismas conllevan a pensar en varias más y, consecuentemente a profundizarnos en el estudio de éste, como única alternativa para llegar al conocimiento real de las causas que lo originan, de su magnitud y alcances, así como de sus posibles soluciones. Por ello, pretender exponer la problemática que enfrenta nuestra sociedad citadina a razón de la evidente insuficiencia de viviendas en alquiler existente; conjuntada con la creciente, día a día, demanda social por las mismas y la urgente necesidad de hacerle frente a tal situación, impone el reflexionar primeramente: 1) ¿si el habitar de un individuo es realmente una necesidad? y 2) ¿Si el satisfactor de esta necesidad puede ser algo postergable o incluso hasta insatisfecho?; ésto es, ¿en qué tan importante se traduce el hecho de disponer de un espacio, donde pueda el individuo desarrollar sus funciones personales, familiares, culturales, etc.?

Entonces, es cuando no se puede más que admitir que uno de los satisfactores más importantes para el ser humano y que ha sido desde los tiempos más remotos equiparable al consistente en la consecución de los medios para su subsistencia, lo constituye el poseer un techo que entre un sin número de beneficios, le proporcione un resguardo del medio ambiente natural y sea a la vez, su punto estable de ubicación territorial.

No obstante lo anterior debemos reconocer que la Ciudad de México resulta insuficiente para dar cabida armónicamente a todos sus habitantes; esto es, que como una de tantas consecuencias negativas que implica ser la Ciudad más sobrepoblada del planeta, el Distrito Federal está imposibilitado para dar alojamiento

al total de individuos que lo demandan, siendo tan evidente dicha realidad que sería innecesario sustentarla. Por ello, debemos tenerla por cierta para de ahí partir el presente análisis.

El déficit vivandario existente en esta Ciudad, incide en forma directa y determinante en nuestro tema de estudio; tanto que, las "Repercusiones Socio-Jurídicas causadas por una Deficiente Legislación en Materia de Arrendamiento de Viviendas en el Distrito Federal", son sólo una más de las manifestaciones de la compleja problemática social que padece esta gran urbe.

Así nos encontramos, que en virtud de la sobre población existente en la Ciudad de México, gran parte de sus habitantes busquen cabida en ella a través del arrendamiento de viviendas; lo cual, a razón del gran número de individuos atrapados ante tal situación provocan, en su conjunto, la suma complejidad del acto jurídico que encierra la celebración de un Contrato de Arrendamiento sobre inmuebles destinados para casa-habitación.

En la actualidad los habitantes de esta ciudad que no poseen una vivienda propia están más que conscientes que su condición de locatarios, lejos de proporcionarles algún tipo de seguridad jurídica; hace la ocasión para que se abuse económicamente de ellos. Pues cuando en su momento surge la necesidad de buscar una vivienda; están condenados a someterse jurídicamente por virtud de un contrato de arrendamiento a condiciones por demás arbitrarias, totalmente en contra de su economía personal o familiar. Toda vez que la parte arrendadora, consciente de la excesiva demanda de viviendas, establece las condiciones del contrato a su entera conveniencia, con la agravante de ofrecer su inmueble, sin importar muchas

veces, las condiciones deplorables o insalubres que éste guarde, sabedores que habrá uno cuando menos entre los miles de demandantes que lo acepte.

Es por ello que el presente trabajo, en términos generales, pretende evidenciar tanto la complejidad que encierran los arrendamientos de viviendas en el Distrito Federal, como las Deficiencias de la Legislación que los han regulado, los regulan y en un futuro inmediato e Inminente los regularán.

Por cuanto hace al contenido particular del presente trabajo, señalo que éste consta de Ocho Capítulos donde, en el primero de ellos titulado "Marco Conceptual"; encontramos una serie de preceptos fundamentales, básicos de las dos ciencias sociales pilares de esta tesis: el Derecho y la Sociología. Siendo de gran utilidad para el desarrollo y comprensión de ésta, en virtud de que brinda el significado doctrinal de los preceptos que con mayor frecuencia involucraremos. Para que posteriormente en el último punto de éste capítulo, se plantee la forma en que se integra nuestro tema de estudio a la ciencia sociológica, para la cual se expondrán algunas generalidades del mismo.

En nuestro Segundo Capítulo titulado "Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento en nuestra Legislación"; expondremos la manera en que se ha legislado particularmente la materia de arrendamiento dentro del D.F. y veremos que en los ordenamientos civiles de 1870 y 1884, jamás se legisló en forma específica el arrendamiento de viviendas; mismo que queda implícito dentro de la regulación común del contrato de arrendamiento en el Libro respectivo de los referidos Códigos.

El Tercer Capítulo de este trabajo se titula "Fundamento Constitucional del Contrato de Arrendamiento para Viviendas" y expone los dispositivos legales insertos

a nuestra Carta Magna que versan sobre el particular; pero más que ello, muestra las bases constitucionales que constriñen al propio Estado Mexicano a la creación de una Legislación Autónoma en Materia Inquilinaria.

En el Cuarto Capítulo titulado "Legislación Civil del Contratos de Arrendamiento de Viviendas en el Distrito Federal, analizaremos la parte general de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, que resultan aplicables a todo arrendamiento de viviendas en esta ciudad.

"Legislación Complementaria de Contrato de Arrendamiento de Viviendas en el Distrito Federal", es el título del Quinto Capítulo donde se expondrá la existencia de ciertos ordenamientos legales cuya naturaleza es distinta a la Civil y no obstante, contienen dispositivos de carácter netamente inquilinarios que tienden a complementar a la regulación específica.

El Capítulo Sexto de esta tesis se intitula "Decretos de Congelación y de Descongelación de Rentas", donde veremos la primer legislación que en forma específica se hizo sobre un aspecto muy particular de los contratos de arrendamiento de inmuebles, como lo fue la prórroga indefinida de éstos; y posteriormente, su contrareforma que evidencia la negligencia legislativa al tratar nuestra materia de estudio.

Primordial resulta para nuestro estudio el Séptimo Capítulo de esta tesis, titulado "Decreto que Reforma y adiciona Dispositivos sobre Arrendamiento de Inmuebles (Ley Inquilinaria)", donde se expone el máximo logro legislativo sobre el particular; así como sus notorias y graves deficiencias.

Finalmente el Octavo Capítulo de esta tesis complementa todo el análisis hecho a la legislación anterior en materia de Arrendamiento de viviendas, mismo que se titula "Reformas y Contra Reformas a la Ley Inquilinaria", donde se exponen dos decretos que resultan los más recientes sobre la materia y que evidencian nuevamente los bandazos legislativos que da nuestro criterio legal al aplicar y posteriormente, suspender la vigencia de múltiples dispositivos en la materia.

A muy grandes rasgos, de esta forma hago la presentación de este trabajo, consciente de que estará sujeto a una y mil críticas, en igual número de sentidos. Mismas que afronto, con el entero sustento que me brinda el tener la firme convicción de que el problema de arrendamiento de viviendas en la ciudad de México, constituye una problemática compleja en cuanto a las causas que lo originan, las múltiples situaciones que se presentan entre las partes contratantes de una relación inquilinaria y los caracteres negativos de las contiendas judiciales que las sustentan. Circunstancias éstas, que al ser analizadas en su individualidad me hacen concluir que la legislación vigente en la materia no da una respuesta satisfactoria, pues resulta demasiado restringida en su contenido.

Así mismo, considero que se hace factible la existencia de una legislación autónoma que regule un arrendamiento de inmuebles destinados para casa habitación, con el hecho de contar con la infraestructura necesaria para ella. Ya que existe un órgano jurisdiccional, cuya función exclusiva es la de resolver controversias judiciales en materia de arrendamiento; tal como lo son los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal. De tal modo que pretendo un sistema jurídico y judicial acorde a la gravedad del problema inquilinario en la ciudad de México, que ofrezca la seguridad jurídica que requiere y de la que carece la sociedad capitalina.

CAPITULO 1.- MARCO CONCEPTUAL

Abocarnos al estudio de una situación compleja, como lo representa el determinar las repercusiones socio-jurídicas causadas por una Deficiente Legislación en el Arrendamiento de Viviendas para el Distrito Federal, obliga a una minuciosa estructuración del proyecto de trabajo a realizar; de ésta forma, adecuado es el señalar como inicio, las bases que permitan una posible agilidad, tanto en la redacción del objeto a tratar, como en la comprensión del mismo. Por ello, debemos identificar dichas bases con conceptos que, por sí mismos, refieran un algo concretamente determinado.

En este orden de ideas, debemos identificar esta gama de conceptos con aquellos que representen una verdadera aportación en el tema a estudiar y de ahí, nos encontramos con que éste requiere del auxilio de dos ciencias sociales, por ser las que tienen complicidad directa con el mismo; siendo éstas de fácil identificación: la Ciencia Jurídica y la Sociológica.

1.1.- CONCEPTOS JURÍDICOS

Congregamos en éste apartado una serie de denominaciones técnicas que sirven de apoyo y sustento para este tesis, única y exclusivamente a un grupo de conceptos que consideramos como obligado el incluirlos en este capítulo.

Así mismo, necesaria es la aclaración en el sentido de que éste conjunto de preceptos, caracterizan por tener una cualidad que los distingue; siendo ésta, la de pertenecer íntegramente a una materia específica, cual si fuesen simples ramas de un solo tronco común; identificando éste tronco común con la Ciencia Jurídica; esto es,

con el Derecho, siendo dichas ramas, en consecuencia, los conceptos jurídicos que a continuación se expresan.

1.1.1.- CONTRATO

Obligado es para el comienzo de mi tesis, dada su temática, mostrar como primer objetivo la acepción de la palabra CONTRATO, siendo que precisamente por virtud de un tipo de éste, se motiva y fundamenta la presente investigación.

Comenzaré pues, diciendo que la palabra Contrato procede del vocablo latín: "CONTRACTUS", cuyo significado es pacto; cabiendo señalar que la palabra contrato, en el sentido que ahora la conocemos, aparece por primera vez en el Derecho Romano, dentro del Codex Justinianeus, publicado en el año 529; apareciendo con la forma de "Negotium Contractus"; el cual empleaban al referirse precisamente al acuerdo que daba realce al negocio o a la relación, en síntesis, se nombraba de tal forma a la causa del vínculo obligatorio.

1.1.1.1. ACEPCION DOCTRINAL

En nuestros días y a pesar de lo mucho que ha sido objeto de estudio por diversos tratadistas, encontramos una notoria uniformidad en el manejo del concepto de este precepto: así el Profr. Pedro Bonfante señala que el Contrato se puede definir como "el acuerdo de dos o más personas con el fin de constituir una relación obligatoria reconocida por la ley."¹ así mismo; para el Profr. Rafael Rojina Villegas, el

¹ *Botante Pedro: Instituciones del Derecho Romano: Instituto Editorial Reus S.A. Octava Edición Madrid 1979 Pág. 407*

contrato "es el acuerdo de voluntades para crear o transmitir Derechos y Obligaciones;"² por su parte el Dr. en Derecho Joel Chirino Castillo refiere que el contrato" es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones;"³ el Profr. Manuel Borja Soriano sustenta que los contratos "son los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos;"⁴ y por último el Profr. Ricardo Treviño García define al contrato como "el acuerdo de voluntades que tiene por objeto, crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales, exclusivamente".⁵

1.1.1.2. ACEPCION PARTICULAR

De lo anterior, en mi concepto puedo concretar que el Contrato es un acuerdo de voluntades nacido entre dos o más personas, para crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales, con el propósito de formar un vínculo en esencia obligatorio y reconocido por la ley.

1.1.2.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El significado de la figura jurídica del Contrato de Arrendamiento es de primordial importancia conocer para el desarrollo de ésta tesis; no obstante, diremos que de igual forma resulta interesante conocer que el contrato de arrendamiento, tiene su aparición y evolución más importante dentro del Derecho Romano, donde

² Rojas Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, IV Contratos, Editorial Porrúa, S.A., Veigésima Primera Edición, México 1991. Pág. 7

³ Chirino Castillo Joel. Derecho Civil III (contratos civiles) Talleres de SEI, S.A. Primera Edición, México 1986. 16

⁴ Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S.A., Decima Edición, México 1985. Pág. 111

⁵ Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades (Tomo I), Editorial Font S.A., Cuarta Edición, México 1982. Pág. 33

se le utiliza en un principio para realizar las operaciones que se efectuaban únicamente con esclavos y animales, siendo en éstas operaciones donde el contrato de arrendamiento se podía presentar en alguna de sus tres modalidades: *Locatio Reí*; *Locatio Operarum* o *Locatio Operis Faciendi*. Posteriormente, durante el siglo II A.C., con el engrandecimiento del Imperio Romano, evoluciona la figura del Contrato de Arrendamiento, al dársele un mayor empleo, apareciendo así primeramente el arrendamiento de tierras para finalmente aparecer con fines habitacionales.

1.1.2.1. ACEPCION DOCTRINAL

Entrando en materia de la conceptualización de este precepto, primeramente señalo la definición dada por el Profr. Universitario Ramón Sánchez Medal, quien refiere que el Contrato de Arrendamiento "es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un cierto precio;"⁶ por su parte el tratadista Francisco Lozano Noriega, siguiendo la definición que dá el art. 2398 del Código Civil; señala que "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 cierto precio".⁷ Opina que el Contrato de Arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa. Así mismo, menciono al reconocido Profr. Leopoldo Aguilar Carbajal que "doctrinalmente se ha referido al Contrato de Arrendamiento como "aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra

⁶ Sánchez Medal Ramón De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición México 1973 Pág. 177

⁷ Lozano Noriega Francisco Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, Asociación Nacional del Notario Mexicana S.A. Quinta Edición México 1990 Pág. 193

llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal; mediante el pago de una renta que es el precio y que debe ser cierto;⁸ Para el no menos reconocido Profr. Rafael De Pina "el contrato de arrendamiento es aquel en cuyo virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto;⁹ y por último, en cita del Profr. Miguel Ángel Zamora y Valencia, señala que "el contrato de arrendamiento es aquel 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 precio cierto".¹⁰

1.1.2. ACEPCION PARTICULAR

Si se nos vale, en nuestra opinión el Contrato de Arrendamiento existe cuando una persona física o moral, en su carácter de arrendador, otorga para su uso o goce, o para ambos, un bien mueble o inmueble al que se le dará un destino específico en forma temporal, a otra persona física o moral, en su carácter de arrendatario, quien deberá cubrir periódicamente un precio cierto y determinado en dinero o en especie.

1.1.3.- ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Siguiendo a la doctrina, en esta tesis he preferido comprender en un mismo punto dos definiciones de dos preceptos, que si bien es cierto que son opuestos uno del otro, también lo es que entre ambos se complementan, a grado tal que resultaría imposible concebir la existencia de uno, sin hacerlo de la del otro; por ello en este

⁸ Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición. México 1977. Pág. 151

⁹ De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular). Editorial Porrúa. S.A. Segunda Edición. México 1965. Pág. 109

¹⁰ Zamora y Valencia Miguel Ángel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición. México 1985. Pág. 150

apartado daré la definición de los conceptos de arrendador y arrendatario en forma conjunta, toda vez que sería impropio referir al primero de ellos, sin inmediatamente referir al segundo.

Pero antes, considero oportuno señalar que jurídicamente ambos preceptos se encuentran dotados de cargas y beneficios recíprocos jurídicos que en teoría los equilibran; no obstante y específicamente tratándose de las partes de un contrato de arrendamiento; cuyo destino sea para casa habitación; no se puede hablar de igualdad alguna entre éstas, debido a que el arrendamiento de viviendas en las grandes ciudades; constituye un problema no solo jurídico, sino también económico y hasta político; donde por factores diversos, principalmente el económico y la escasez de viviendas, colocan a la parte arrendataria en plena desigualdad o siendo más precisos, en un plano por debajo de la parte arrendadora al momento de la celebración del contrato, pues sus circunstancias personales, traducidas en carencias de dinero, de vivienda o de ambas, muchas veces lo llevan a aceptar cualquier condición contractual realmente lesiva.

1.1.3.1. ACEPTACION DOCTRINAL

Por lo que respecta a la definición de este concepto, primeramente menciono al reconocido catedrático Rafael De Pina, quien señala que "el arrendador es quien cede el uso y disfrute de la cosa y el arrendatario quien lo adquiere"¹¹; el Profr. Leopoldo Aguilar Carbajal sostiene que "el arrendador es aquel que concede el uso y goce de una cosa en forma temporal, o sólo el uso, y el arrendatario es aquel que

¹¹ De Pina Rafael. Op. Cit. Pág. 101

paga una renta, que es el precio y que debe ser cierto¹², por su parte el tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia refiere que "el arrendador es quien concede el uso y goce de un bien y el arrendatario es quien paga por ello un precio cierto"¹³; así mismo el Profr. Ramón Sánchez Medal indica que "el arrendador es quien se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y arrendatario es quien se obliga a otorgar un precio cierto"¹⁴; finalmente, para el Profr. Joel Chirino Castillo "el arrendador es el que confiere el uso o goce temporal de una cosa y el arrendatario es el que recibe el uso o goce temporal de la cosa y se obliga a pagar por ello un precio en dinero o en especie y a restituir el objeto en su individualidad".¹⁵

1.1.3.1 ACEPCION PARTICULAR

Por mi parte sostengo que el arrendador es quien se obliga a otorgar para su uso o goce, o para ambos un bien mueble o inmueble y el arrendatario es quien se obliga a cubrir periódicamente un precio cierto y determinado en dinero o en especie.

1.1.4.- BIEN

La acepción de Bien, jurídicamente es la esencia de un derecho subjetivo al amparo de un interés; luego entonces, los bienes resultan valiosos en función del interés que se le otorgue por parte del Derecho.

¹² Aguilar Carbajal Leopoldo Op. Cit. Pág. 151

¹³ Zamora y Valencia Miguel Ángel Op. Cit. Pág. 151

¹⁴ Sánchez Medal Ramón Op. Cit. Pág. 173

¹⁵ Chirino Castillo Joel Op. Cit. Pág. 116

1.1.4.1. ACEPCION DOCTRINAL

Como definiciones doctrinales que se le han dado a éste precepto, encontramos por ejemplo la del ya antes citado Profr. Rafael De Pina, quien señala que un bien "es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación, actual o virtual"¹⁶; en concepto del también Profr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez, "el Bien jurídico en sentido amplio es todo objeto merecedor de protección por el sistema legal y en cuyo contenido están toda clase de valores, bienes y de hechos, con independencia a su carácter patrimonial o extra -patrimonial"¹⁷; por su parte el Profr. Raúl Lemus García, opina que" Bien es todo lo que presta una utilidad a la persona. Consecuentemente, por bienes entendemos el conjunto de riquezas que integran el patrimonio del sujeto; en este sentido es sinónimo de hacienda caudal"¹⁸; así mismo, para el distinguido Profr. Antonio de Ibarrola señala que Bien" hoy significa todo aquello que es susceptible de apropiación en beneficio de una persona o colectividad o todo lo que es un elemento de fortuna"¹⁹; para concluir, cito al catedrático José Arce y Cervantes, quien sostiene que un Bien es todo lo que es un elemento de riqueza susceptible de apropiación y que forma el activo del patrimonio".²⁰

¹⁶ De Pina Rafael: Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes Sucesiones). Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México 1975, Pág. 25.

¹⁷ Domínguez Martínez Jorge Alfredo: Derecho Civil (Parte General Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez). Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición, México 1990, Pág. 229.

¹⁸ Lemus García Raúl: Derecho Romano (Personas Bienes Sucesiones). Editorial Limusa, Segunda Edición, México 1964, Pág. 148.

¹⁹ De Ibarrola Antonio: Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa S.A. Segunda Edición, México 1964, Pág. 59.

²⁰ Arce y Cervantes José: De los Bienes, Editorial Porrúa S.A. Primera Edición, México 1990, Pág. 29.

1.1.4.2. ACEPCION PARTICULAR

En mi opinión, Bien es todo aquello susceptible de integración dentro del ámbito normativo por constituir un elemento de riqueza para el hombre.

1.1.5. BIEN INMUEBLE

No es posible brindar alguna definición de los bienes inmuebles, sin antes hacer la aclaración de que éstos, encuentran su origen en una clasificación que ha elaborado la doctrina clásica del concepto de bien en sentido amplio; de igual forma cabe mencionar que la acepción de Bien, desde Roma con la aparición de éste precepto, ha sido objeto de un sinnúmero de clasificaciones, tendientes a distinguir propiamente la diversidad de los bienes de acuerdo a sus características o cualidades y entre éstas clasificaciones, encontramos por ejemplo las que atienden a su corporeidad, su fungibilidad, su susceptibilidad para ser sujetos de apropiación, o para ser de dominio público; entre tantas otras, siendo que de una de ellas, basada en la propiedad de traslación del Bien surge la clasificación entre Bienes Muebles y Bienes Inmuebles, de los que precisamente atraen ahora nuestra atención.

1.1.5.1. ACEPCION DOCTRINAL

Para comenzar con las definiciones de este precepto, señalo en primer término la más genérica de éstas y que es la que encontramos en el Diccionario para Juristas que refiere: "los Bienes Inmuebles son aquellos que no pueden ser trasladados de un

lugar a otro"²¹; refiriendo al Profr. Rafael De Pina, señala que "el Bien Inmueble en un concepto generalmente admitido, se consideran como tales los que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar en algún modo su forma o sustancia"²²; en opinión del maestro Antonio De Ibarrola los Bienes Inmuebles "son aquellos que tienen una situación fija"²³; por su parte el Profr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez, define a los Bienes Inmuebles como "todos aquellos que no admiten posibilidad alguna de traslado"²⁴; y por último, cito a los tratadistas franceses Planiol y Ripert, quienes señalan que los bienes inmuebles "son las cosas que tienen una situación fija".²⁵

1.1.5.2. ACEPCION PARTICULAR

Para el que escribe, los bienes Inmuebles son todos aquellos que por su naturaleza o por su destino carecen de capacidad de traslación, sin afectar su integridad.

1.1.6. RENTA

La renta en sentido amplio podría considerarse como la contraprestación a otorgar por parte del arrendatario, a cambio del beneficio que recibe; pero en sentido estricto, la renta constituye la obligación más importante del arrendatario; importancia tal que en caso de incumplimiento de esta obligación podría llegar hasta

²¹ Palomar de Miguel Juan, Diccionario para Juristas Mayo Ediciones S de RL, Primera Edición, Mexico 1981, Pág. 722

²² De Pina Rafael, OP. C1 Pág. 27

²³ De Ibarrola Antonio, Op. C1 Pág. 75

²⁴ Domínguez Martínez Jorge Alfredo, Op. C1 Pág. 306

²⁵ Planiol/Ripert, Trabajo Elemental de Derecho Civil, Los Bienes, Traducción del Lic. José M. Cárceles, Editorial Distribuidor, Primera Edición, Mexico 1983, Pág. 45

a desvirtuar de hecho ó en apariencia, la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, toda vez que si no se satisface esta obligación, materialmente se estaría anulando la finalidad económica de dicho contrato y en apariencia, podría confundirse con la figura jurídica del Contrato de Comodato, al momento mismo de ser generada y jurídicamente requerible.

1.1.6.1. ACEPCION DOCTRINAL

Por otra parte, cabe recordar que el Contrato de Arrendamiento es clasificado como honorario; ésto es; que su función es netamente económica, y lo es precisamente a causa de la obligación de retribución económica en el pago de la Renta; por tanto, considero que la renta es un requisito esencial del contrato de arrendamiento y como tal debería ser tratado en su estudio y legislación a fin de garantizar realmente el cumplimiento de ésta obligación.

Doctrinalmente encontramos definiciones a este concepto, tales como las vertidas por los estudiosos que a continuación comento: el Doctor en Derecho Joel Chirino Castillo señala que la renta "es una de las obligaciones del arrendatario, consistente en el pago de una suma estipulada en dinero o en especie"²⁶; el Profr. Ricardo Treviño García señala que la renta "es la principal obligación que tiene el arrendatario consistente en pagar una suma de dinero o cualquier otra cosa con la condición que sea cierta y determinada"²⁷; así mismo, el catedrático Leopoldo Aguilar Carbajal define a la renta como "el precio que el arrendatario está obligado a pagar"²⁸; señalando así mismo que el precio deberá ser justo; esto es, que exista una

²⁶ Chirino Castillo Joel Op. Cit. Pág. 122

²⁷ Treviño García Ricardo Op. Cit. Pág. 231

²⁸ Aguilar Carbajal Leopoldo Op. Cit. Pág. 157

relación de equivalencia entre el goce y el precio; por su parte el Profr. Ramón Sánchez Meclal, al respecto señala que "es la obligación fundamental del arrendatario, pagar la renta en el tiempo y forma convenidos, porque constituye en ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta"²⁹; y por último, el Profr. Rafael De Pina señala que "es una obligación del arrendatario el pago de la renta y deberá satisfacerla en el tiempo y forma convenidos desde el día que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".³⁰

1.1.6.2. ACEPCION PARTICULAR

Por referir mi concepto señalo que la renta es la obligación fundamental del arrendatario traducida en el pago que periódicamente debe efectuar, en contraprestación del bien que recibe; debiendo ser dicho pago cierto y determinado, en dinero o en especie.

1.1.7. VIGENCIA

Resulta importante para el contenido de éste trabajo incluir el concepto de vigencia; pues en repetidas ocasiones habremos de involucrarlo, toda vez que al hacer el análisis de la legislación de un contrato de arrendamiento, cuyo destino sea el de casa habitación, veremos que en atención a su regulación especial, la vigencia de éstos no es meramente convencional; ésto es, que su fijación no depende de la

²⁹ Sánchez Meclal Ramón. Op. Cit. Pág. 191

³⁰ De Pina Rafael. Op. Cit. Pág. 106

voluntad de las partes, sino que esta voluntad se encuentra rebasada por la ley. Así, la vigencia en los contratos de arrendamiento para casa habitación, rompe la regla general de los contratos en general al ser regulada en forma especial, consistiendo dicha especialidad en la fijación de un término mínimo para la duración de los contratos.

1.1.7.1. ACEPTACION DOCTRINAL

Como definiciones de este precepto encontramos por ejemplo, la que proporciona el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, que señala: "Vigencia, F. calidad de vigente" remitiéndonos al concepto de vigente, encontramos: "(Del Latín *vigens-entis*, p.a. de *vigere*, tener vigor) adj. Aplicase a las leyes, ordenanzas, edictos y costumbres que están en vigor y observancia"³¹; el Diccionario para Juristas refiere "Vigencia F. Calidad de vigente // validez, imperatividad actual de una ley, norma, costumbres, etc // en vigencia m. adv. Der. en vigor, con validez actual // tener vigencia una cosa. frs. tener validez o estar todavía en vigor"³²; el Diccionario Jurídico Mexicano indica: "Vigencia, v. validez del Derecho"³³; así mismo el Diccionario Jurídico ABECEDO refiere "vigencia, vigente"³⁴; y finalmente el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales señala "Vigencia.- calidad de vigente; y respecto al concepto de la palabra vigente, indica: referido a las leyes y demás disposiciones generales de los poderes y de las autoridades en vigor y observancia obligatoria".³⁵

³¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española Tomo II, Editorial ESPASA-CALPE S.A., Vigésima Edición, Madrid 1984, Pág. 1397.

³² Palomar de Miguel Juan, op. cit., Pág. 1405

³³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México 1989, Pág. 3240.

³⁴ Garrone José Alberto, Diccionario Jurídico ABECEDO-PERROT, Tomo II, P.Z., Editorial Artes Gráficas Cándid, Primera Edición, Buenos Aires 1987, Pág. 596.

³⁵ Osorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasa S. de R.L., Primera Edición, Buenos Aires 1990, Pág. 783.

1.1.7.2. ACEPCION PARTICULAR

Para el que escribe, vigencia "es el lapso determinado por virtud del cual goza de obligatoriedad una norma jurídica, decretos, ordenanzas, tanto como un acuerdo de voluntades entre particulares sancionado por la ley".

1.2. CONCEPTOS SOCIOLOGICOS

De igual forma que representan utilidad infinita, para esta tesis los preceptos jurídicos que anteceden, debemos considerar a aquellos otros que desempeñan una función y utilidad igual, con la distinción de derivarse de otra ciencia social autónoma; y por tanto, independiente de cualquier otra. Sea pues, en esta forma en la que hacemos alusión a un conjunto de conceptos relevantes para la presente investigación, pertenecientes a una disciplina social denominada Sociología.

1.2.1. INDIVIDUO

Tocante a los conceptos sociológicos que se integran a la presente investigación, considero indispensable comenzar con uno que si bien es cierto que no es solamente empleado dentro de la Sociología, sino que de igual forma se le puede encontrar en la Etica, en la Política, en la Economía o porque no, hasta en la Ciencia Jurídica, entre otras; también lo es, que adquiere mayor relevancia el aspecto social que lo define toda vez que lo muestra en un sentido más natural o humano. De aquí que al estar me refiriendo al concepto de individuo como punto a tratar, tenga que hacer necesariamente la aclaración de que su estudio en este apartado de

mi tesis se hará desde un sentido estrictamente sociológico; tanto por ser la Sociología la ciencia que nos apoya en ésta investigación, como por ser mi intención la de mostrar al individuo desde su aspecto intrínseco o personal al tiempo como ente integrante de un grupo social.

1.2.1.1. ACEPCION DOCTRINAL

La definición más genérica de éste concepto la encontramos dentro del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española de la siguiente forma: "INDIVIDUO.- (Del latín individuos). adj. INDIVIDUAL. //2. Que no puede ser dividido. //3. Cada ser organizado, sea animal o vegetal, respecto de la especie a la que pertenece. //4. Persona perteneciente a una clase o corporación. INDIVIDUO del Concepto de Estado, de la Academia Española. //5. Fam. la propia persona u otra con abstracción de las demás. Tomás cuida bien su INDIVIDUO. //6.m y f. persona cuyo nombre y condición se ignora y no se quiere decir. //7.f despect. Mujer despreciable"³⁶; en una definición más específica en sentido sociológico, encontramos el concepto de individuo encerrado dentro del término HOMBRE TOTAL, proporcionado por el Diccionario de Sociología, que señala: "los individuos son los seres humanos comprendidos en cualquier gragado social cuando se les considera desde el punto de vista de las características que a cada uno lo hace diferente de los demás. J.P.E."³⁷ pasando a la definición emitida por el reconocido tratadista Max Weber siguiendo la doctrina individualista opina que: "individuo es la persona humana con conciencia y por tanto, la única capaz de producir la acción

³⁶ Diccionario de la Real Academia Española. op. cit. Pág. 768

³⁷ Diccionario de Sociología. Fondo de Cultura Económica. Tercera Edición. México 1963. Pág. 152

social³⁸; así mismo, el tratadista español Antonio Puellos, infiere al individuo dentro de la sociedad y lo denomina persona humana, señalando que "este por tener no solo instintos, sino también entendimiento y libertad, es capaz de sentir necesidades morales, con relación a su cuerpo como respecto a su espíritu, y que, por ello, tiene derecho también a satisfacer esta doble clase de necesidad"³⁹; y por último, el distinguido Profesor Luis Recasens Sishes en cita del tratadista Montagu señala que éste último identifica conceptualmente al individuo con el hombre, de quien señala: "El hombre es un animal humano, un animal que crea cultura, una criatura capaz de trascender toda animalidad y está en peligro de descender al nivel de un animal pervertido cuando olvida este hecho".⁴⁰

1.2.1.2. ACEPCION PARTICULAR

En mi concepto individuo sociológicamente hablando es todo ente racional, con características propias que lo identifican del resto y a la vez, con instinto de agrupación como alternativa de supervivencia y trascendencia.

1.2.2. SOCIEDAD

Corresponde ahora hacer mención al concepto de sociedad y la primer dificultad que representa, es que al igual que en el concepto anterior, resulta tan amplio que puede ser enfocado desde diversos puntos de vista, pues el solo sonido de la palabra invita a pensar de inmediato en un sinnúmero de reflexiones; lo que implica a la vez el riesgo de divagar en cuestiones intrascendentes para los fines de

³⁸ Baldrige-Baldrige: *1. Metodología*. Editorial Limusa. Primera Edición México 1978. Pág. 19

³⁹ Miján Puellos Antonio: *Persona Humana y Justicia Social*. Editorial RIALP. S.A. Segunda Edición Madrid 1982. Pág. 11

⁴⁰ Recasens Sishes, Luis: *Tratado General de Sociología*. Editorial Porrúa. S.A. Primera Edición México 1956. Pág. 111

este estudio. Por ello, tratando de estudiar este precepto, pero únicamente en función de la utilidad que representa para el desarrollo de éste trabajo y a la vez, como breve presentación del mismo, considero necesario apuntar que no es posible concebir ninguna importancia a cualquier actividad del ser humano, sino tiene repercusión en el ámbito social, en otras palabras, la actividad positiva o negativa del hombre, se va a medir en función del efecto que cause dentro de un grupo social determinado. Por tanto, la problemática en estudio se plantea atendiendo exclusivamente a la repercusión que tiene dentro del grupo social.

1.2.2.1. ACEPCION DOCTRINAL

Entrando al estudio doctrinal de este precepto, en primer término refiero al Profr. Felipe López Rosado, quien señala que la sociedad "es la reunión permanentemente orgánica total, establecida en un determinado territorio y sometida a un gobierno soberano"⁴¹; Posteriormente en cita del Profr. Jorge Sánchez Azcona, éste señala que la sociedad "es una relación social que se dá cuando la acción social está inspirada racionalmente, encausándose los partícipes por el interés a integrar un grupo"⁴²; así el Mtro. D. Agramonte opina que "la sociedad como agrupación permanente y como vida colectiva se define como una agrupación permanente y expresamente organizada de hombres, mujeres y niños capaz de producir el proceso de perpetuación de la especie y de mantener un determinado nivel cultural, realizándose en ellas las más importantes actividades de la vida,- vida familiar, vida económica, vida jurídica, vida política, vida cultural"⁴³; para el sociólogo Ely Chinoy"

⁴¹ López Rosado Felipe. Introducción a la Sociología. Editorial Porrúa S.A. Séptima Edición. México 1979. Pág. 45

⁴² Sánchez Azcona Jorge. Introducción a la Sociología de Max Weber. Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición. México 1976. Pág. 94.

⁴³ Agramonte Roberto. Principios de Sociología (un libro para latinoamericanos). Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. México 1965. Pág. 26

se puede definir una sociedad como la estructura formada por los grupos principales interconectados entre sí, considerados como una unidad y participando todos de una cultura feliz"⁴⁴; y por último el Profr. Guy Rocher señala que "lo que se dá en llamar sociedad... es la multiplicidad de las interacciones de objetos humanos que componen la trama fundamental y elemental de la sociedad confiriéndose a la vez la existencia y vida"⁴⁵

1.2.2.2. ACEPCION PARTICULAR

En mi concepto, "Sociedad es una agrupación de individuos unida por la voluntad particular de cada uno de sus integrantes, que guardan una conciencia plena de permanencia, integridad y uniformidad al grupo, que lucha por la consecución de sus propios fines".

1.2.3. ACCION SOCIAL

Toda acción lleva implícita en sí, una modificación, un cambio de los esquemas establecidos; esto es, una reacción. El accionar humano, no difiere de éste sentido, pues en su movilidad va transformando el entorno que lo circunscribe, entendiéndose esta movilidad como Acción Social y esta transformación como el resultado de la misma. Así nos encontramos que la Acción Social entendida como movilidad, puede ser producto de un objetivo conscientemente planificado, o bien, puede ser el resultado de la inercia de ese movimiento, sobre pasando así, sus

⁴⁴ Chroy Ely. La Sociedad una introducción a la sociología. Editorial F.C.E. Tercera Edición México 1978. Pág. 45

⁴⁵ Rocher Guy. Introducción a la Sociología General. Editorial Herder. Cuarta Edición. Barcelona 1974. Pág. 20

propias metas; o peor aún, puede ser que esta Acción Social, sea causa de un movimiento involuntario, jamás planificado; y es en estos dos últimos casos, cuando el accionar social pone en crisis los esquemas sociales que delimitan a la misma sociedad, ocasionándose con ello en principio una Desorganización Social, que atendiendo a su gravedad, puede derivar hasta en un Conflicto Social.

1.2.3.1. ACEPCION DOCTRINAL

En la obra del tratadista Guy Rocher titulada "Introducción a la Sociología General", el autor cita al reconocido sociólogo Max Weber, señalando que para éste, "la Acción Social es definida de un modo subjetivo, es decir, según criterios interiores a los sujetos activos ...por tanto, es una acción en donde el sentido de los hechos se relacionan de sujeto a sujetos, está referido a la conducta de otros, orientándose por ésta en su desarrollo". Weber indica criterios básicos para determinar el carácter social de la acción, a saber: a) las personas deben tener en cuenta el comportamiento de los demás, y b) que los sujetos comprueben con su comportamiento, que han comprendido las expectativas de los demás y que aceptan o no responder a las mismas⁴⁶; en la misma obra, su autor señala que "para el tratadista Durkheim la acción social consiste en unas maneras de obrar, de pensar y de sentir, externas al individuo y dotadas de un poder cohesitivo en cuya virtud se imponen a él"⁴⁷; y finalmente, el propio Guy Rocher expresa su concepto diciendo que "la acción social es toda manera de pensar, de sentir y de obrar, cuya orientación es estructurada de acuerdo con unos modelos que son colectivos; es

⁴⁶ Rocher Guy. Op Cit. Pág. 22

⁴⁷ *idem*. Pág. 23

decir que son compartidos por los miembros de la colectividad de personas"⁴⁸; para los autores de la obra "Sociología", Ogburn y Nimkoff, "la acción social son los actos de una persona referidos a otra persona"⁴⁹; y para concluir refiero la opinión del tratadista J.H. Fichter que indica que la acción social implica comunicación, contrato, acción mutua, es el tipo de comportamiento que se observa en los grupos, pero no en los conglomerados".⁵⁰

1.2.3.2. ACEPTACION PARTICULAR

De todo lo anterior puedo concluir "acción social es un acto o un conjunto de actos producidos por el individuo en conjunto y con repercusión directa en un grupo social determinado".

1.2.4. DESORGANIZACION SOCIAL

El concepto de Desorganización Social es consecuencia de la degeneración de un término: el de Organización Social y por tanto debemos referir que el precepto a tratar en éste apartado, no debe de desligarse de aquel del que proviene; pero no por el hecho de referir su origen, buscando una mejor comprensión del concepto, sino por la necesidad de confrontar ambos parámetros para identificar la esencia de los mismo.

⁴⁸ *Ibidem*, Pág. 24

⁴⁹ Ogburn/Nimkoff, Sociología, Editorial Aguilar, Primera Edición Madrid 1971, Pág. 475

⁵⁰ Fichter, J.H., Sociología, Editorial Herder, Tercera Edición, Barcelona 1977, Pág. 96

El término de Desorganización Social, lo defino con el concepto que brindan los Profrs. Ogburn y Nimkoff, mismo que a mí parecer resulta por demás ilustrativo, pues refieren: "una organización es una relación ordenada de partes. Pero el significado de esta disposición ordenada de partes radica en lo que hace".⁵¹

Como se desprende de la anterior definición, la Organización Social implica una armonía en la relación entre los individuos que forman el núcleo social; armonía misma que se logra con la disposición de cada uno de sus integrante de ejecutar las acciones que por obligación civil, moral, religiosa, etc. les corresponde.

1.2.4.1. ACEPCION DOCTRINAL

Respecto al concepto que en relación a éste precepto encontramos, señalo el que nos brinda de forma muy genérica el Diccionario Enciclopédico ESPASA 1, que refiere "Desorganización. f, acción y efecto de desorganizar"⁵²; por su parte el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, señala "Desorganización. Desorden grande. //falta de método en una obra o en un régimen de las instituciones particulares o de las corporaciones públicas"⁵³; el jurista argentino Guillermo Cabanellas define la Desorganización Social como "injusticia o malestar proveniente de las injusticias acentuadas entre las clases sociales //indisciplina popular generalizada o impunidad frecuentemente de la oposición ante un gobierno débil o falta de recursos // demagogia practicada por el gobierno cuando produce ensoberbamiento, indolencia, grosería e indisciplina entre las clases modestas de la sociedad, toleradas o halagadas por conveniencia política de los gobernantes

⁵¹ Ogburn/Nimkoff. Op. Cit. Pág. 849

⁵² Diccionario Enciclopédico ESPASA I. Editorial ESPASA CALPE, S.A. Tercera Edición. Madrid 1986. Pág. 528.

⁵³ Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Op. Cit. Pág. 247

entregadas a la perpetuidad de su mando, al lucro personal o al endiosamiento histórico. El prólogo infalible de bancarrota nacional o de revolución reaccionaria⁵⁴; así mismo, el Profr. Ely Chinoy opina que Desorganización Social "es el desajuste que se encuentra a menudo entre la cultura normas y valores y la estructura social (el sistema organizado de papeles y status), que definen las relaciones entre grupos e individuos"⁵⁵; y por último, los tratadistas Ogburn y Nimkoff, señalan lo siguiente: "consideramos la desorganización social como desorganización en las costumbres, las instituciones los grupos, las comunidades y las sociedades, afectando siempre a las personas, la desorganización personal"⁵⁶.

1.2.4.2. ACEPCION PARTICULAR

En una definición personal, la Desorganización Social no es más que la ausencia de alguno o algunos de los mecanismos sociales de adaptación o aceptación del régimen gobernante.

1.2.5. CONFLICTO SOCIAL

Como primer referencia del término de estudio en turno, considero necesario señalar que el concepto de conflicto propiamente dicho, "proviene del vocablo latín *conflit*, *conflictus*, derivado del verbo *confligere*, cuyo significado es chocar, golpear juntos". Tratándose del estudio del concepto de conflicto social, considero de igual forma que resulta interesante a la vez de útil manejarlo en ésta tesis y la razón

⁵⁴ Cabanellas Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Helada. Vigésima Edición. Buenos Aires Argentina 1986. Pág. 204

⁵⁵ Chinoy Ely. Op. Cit. Pág. 375

⁵⁶ Ogburn/Nimkoff. Op. Cit. Pág. 846

fundamental que me llevó a integrarlo, no se basa en una actitud negativa o pesimista con la que quisiera plantear alguna alternativa de resolución a la problemática social tratada; sino que más allá de esto, considero que éste concepto por sí mismo resulta interesante conocer, pues encierra en su contexto un rompimiento absoluto de los esquemas establecidos siendo el derecho el más grave de todos ellos; ya que cuando la acción social desborda el orden jurídico, queda el grupo social a la deriva, sin control ni mando de su accionar hasta que finalmente se vuelve a restituir el orden de derecho generalmente por medio de la violencia.

1.2.5.1. ACEPCION DOCTRINAL

La definición doctrinal que de éste precepto existe, la encontramos, por referir sólo algunos en el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, "Conflicto.- es el más recio o incierto de un combate, pelea o contienda. //Oposición de intereses en que las partes no ceden. //El choque o colisión de derchos o pretenciones. // Situación difícil, caso desgraciado"⁵⁷; así mismo el Diccionario de Derecho Social, señala: "Conflicto Social.- Trátase de la extensión a toda la sociedad de una situación que ella no está dispuesta a aceptar. Globalización de la crisis afectando los intereses de los sectores representativos. Decadencia que conduce a la disgregación social. Impacto económico desfavorable a la sociedad. Errores del gobierno creando un estado de ánimo generalizado de oposición. Métodos autoritarios de gobierno con propósitos de controlar la voluntad de la ciudadanía. Hecatómbe nacional seguida por medidas inadecuadas para solucionar sus consecuencias. Aplicación de políticas que generan un encadenamiento reactivo del conjunto de la

⁵⁷ Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Op. Cit. Pág. 152

ciudadanía. Inadecuada decisión en detrimento de un sector que lleva a la solidaridad del conjunto. Más allá del conflicto político al afectar a gran parte de la sociedad⁵⁸; por su parte el Mtro. Luis Recasens Sishes menciona que "cabe caracterizar el conflicto social como aquel proceso de interacción en el cual los hombres o los grupos contienden el uno contra el otro. Es una contienda en la cual cada una de las partes mira a la otra como adversaria. En el conflicto la acción tiene el deliberado propósito de atacar, de coordinar, de derrotar a la otra parte"⁵⁹; para el sociólogo J. Víctor Balclridge el conflicto social se origina "debido a que la sociedad moderna se haya plagada de desigualdades básicas en lo que respecta al poder y a riqueza, debe encarar problemas masivos de conflicto social. Conflicto que resulta en gran medida de las desigualdades en el poder y a los problemas sociales"⁶⁰; y por último para los profesores de la universidad de Florida, William F.Ogburn y Meye F. Nimkoff, "los principios generales del conflicto entre grupos se aplican a todos los grupos soberanos, sea cual fuere su tamaño y su desarrollo político".⁶¹

1.2.5.2. ACEPCION PARTICULAR

En mi concepto el Conflicto Social es la confrontación de dos grupos sociales cuyo deliberado propósito es el de causar daños recíprocamente, en desconocimiento absoluto o incluso por encima del sistema de Derecho.

⁵⁸ Diccionario de Derecho Social. Rubinzal-Culzoni Editores. Tercera Edición Argentina Pág. 106

⁵⁹ Recasens Sishes Luis. Op. Cit. Pág. 406

⁶⁰ Balclridge J. Victor. Op. Cit. Pág. 26

⁶¹ Ogburn, Nimkoff. Op. Cit. Pág. 27

1.3. UBICACION DEL TEMA DENTRO DE LA SOCIOLOGIA

En éste apartado, corresponde entrar de lleno al estudio del tema central de mi tesis y para tal efecto, deseo partir de lo esencial; esto es, que para poder abocarme a mi objeto de estudio, primeramente debo encerrarlo en la ciencia que lo circunscribe, con el propósito de determinar el enfoque o la perspectiva con la que será tratado.

Considero pertinente hacer la aclaración, que si bien es cierto que la idea fundamental de este estudio, se motiva de un aspecto legislativo, que por inadecuado, causa estragos en la sociedad capitalina, también lo es, que son precisamente éstas repercusiones sociales que se producen, las que en realidad importan y a las cuales he de abocarme; de aquí que sea la ciencia Sociológica la que nos apoye en el desarrollo del presente trabajo.

De acuerdo con lo anterior, es obligado hablar del término de Sociología y de éste, decir que es una palabra primeramente empleada por el sociólogo Augusto Comte, cuyo derivado proviene de dos voces: Socius Societas, vocablo latín que significa sociedad; y logos, vocablo griego, cuyo significado es el de discurso, tratado o estudio; así etimológicamente a la Sociología la podemos entender como "el tratado de las sociedades".

En cuanto a su definición es sabido que conceptualmente se le han dado diversas acepciones a éste precepto. Al respecto nos refiere el Profr. por oposición de la cátedra de Sociología de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, Lic. Alberto F. Senior, que "para algunos autores la sociología es la ciencia que se aplica al estudio de los fenómenos de la convivencia, que se

dirige a la investigación de los agrupamientos humanos. Otros emplean la modalidad de expresión, sosteniendo que la sociología estudia los fenómenos colectivos. Para Comte, la Sociología consiste en el estudio de los fenómenos de las "correlaciones" que se establecen entre los hombres. Spenser la concibe como la ciencia de lo "Super-Orgánico". Según Gabriel Tarde la Sociología es la ciencia que estudia los fenómenos "interpsíquicos". Emilio Durkheim la considera como la ciencia que tiene como objeto de estudio los "hechos sociales". En el pensamiento de Jorge Samuel la Sociología es el estudio de las "interacciones humanas" o de la "interactividad humana". L. Von Wiese sostiene que es la ciencia cuyo tema de estudio consiste en las "relaciones interhumanas". Max Weber la define como "la ciencia que se propone entender el obrar social interpretando su sentido y, mediante ello, explicar casualmente su desarrollo y sus efectos". Etcetera...".⁶²

En forma genérica, podemos concluir que a la Sociología se le han atribuido conceptualmente rasgos característicos que tratan de explicar la esencia del objeto de este estudio de ésta materia; rasgos mismos, que van desde lo meramente material u objetivo, como lo es "el hecho social" hasta aspectos meramente abstractos o subjetivos como los "interpsíquicos". Pero no obstante que existe una gran diversidad de opiniones que tratan de definir el objeto de estudio de la Sociología; es de aclarar que todas éstas opiniones encuentran una uniformidad, en tanto que todas ellas versan de manera directa o indirecta sobre el agrupamiento social; esto es, sobre la sociedad misma.

Ahora bien, una vez establecido que, en términos generales, la ciencia sociológica es la que se ocupa del estudio de las sociedades y siendo que en éste trabajo pretendo evidenciar la forma en que precisamente la sociedad que radica

⁶² Señor Alberto F. Sociología. Porrua S.A. Decima Segunda Edición México 1963 Pág. 10

dentro del Distrito Federal carece de una adecuada legislación en materia de arrendamiento de viviendas, ocasionando efectos nocivos entre los miembros que la conforman; es cuando puedo aseverar que "las repercusiones socio-jurídicas causadas por una deficiente legislación en materia de arrendamiento de viviendas dentro del Distrito Federal", deben ser contemplados a la luz de la Sociología.

CAPITULO 2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION.

Es ahora cuando el Contrato de Arrendamiento se apropia de nuestro estudio, erigiéndose como la figura Jurídico-Social protagonistas del mismo; volviéndose así, el hilo conductor que ha de hilvanar toda esa gama de conceptos jurídicos y sociológicos invocados en el capítulo precedente para brindarles como conjunto, el sentido real hacia el cual habrá de dirigirse la presente tesis.

Luego entonces, es necesario en principio, hablar del Contrato de Arrendamiento en la acepción más genérica de esta figura jurídica. Para que paulatinamente se vaya reduciendo nuestro objeto de estudio hasta el Contrato de Arrendamiento para fincas urbanas; y en éste, alcanzar nuestro objetivo final: El Contrato de Arrendamiento para casa-habitación.

En otras palabras habremos de estudiar la figura jurídica del Contrato de Arrendamiento, que si bien es cierto que nace en nuestro país como la regulación del acuerdo de voluntades que permite el uso o goce temporal de una cosa en razón de un pago cierto, también lo es que dicha figura encierra en sí misma una gran cuota de maleabilidad en cuanto a su práctica; maleabilidad tal, que la ha transformado hasta hacerla por demás compleja, como se presenta en nuestros días.

La idea anterior se puede constatar simplemente con el análisis cronológico que se haga de nuestro objeto de estudio, para lo cual, es necesario observarlo a partir de su primer integración en nuestro ordenamiento legal durante el siglo XIX hasta ahora; siendo esta forma, la que nos permita identificar tanto el grado de evolución que ha tenido, como el alcance social al que ha llegado.

Es precisamente por esta razón que el presente capítulo adquiriera primordial importancia para esta tesis, pues a partir de él, podremos contemplar al Contrato de Arrendamiento desde una perspectiva meramente jurídica; y más aún, que esta perspectiva versa sobre el origen mismo de dicho Contrato en nuestra legislación.

Corresponde entonces remontar nuestra atención al siglo próximo pasado, con la intención de situarnos en el momento histórico preciso que tuvieron verificativo los antecedentes de nuestro Código Civil urgente; toda vez que es durante el siglo XIX donde se ubican los ordenamientos civiles que en algún tiempo determinado sirvieron de normatividad a la sociedad mexicana por lo que a la materia civil respecta y, en particular, por lo que hace el contrato de arrendamiento mismo.

2.1. CODIGO CIVIL DE 1870

Para comenzar la exposición del tema a tratar, es menester antes analizar las circunstancias históricas que existían en la sociedad mexicana en el año de 1870: Así vemos primeramente que a pesar de haber quedado atrás la lucha independiente, el lapso transcurrido no bastaba para poder hablar de México como una nación perfectamente autónoma ó totalmente soberana sirviendo como muestra de ello, el nombrar "que el Gobierno Mexicano al no tener Instituciones ni leyes propias y en vías de conseguirlas; una vez proclamada nuestra independencia los primeros actos de Gobierno emanaron de un cuerpo colegiado, denominado la "Junta Provisional Gubernativa" compuesta por 38 personas elegidas por Agustín de Iturbide; entre las que destacaban, el canónigo Monteagudo, el Obispo de Puebla José María Paguada y don Juan de O'Donojú, quienes en forma provisional

realizaron actos de Gobierno, entre los que estuvieron la promulgación de algunas leyes".⁶³

Asimismo, se debe recordar que "al nacimiento de nuestro país como independiente surge con un tipo de gobierno imperial al mando precisamente de Agustín de Iturbide, después que se firma la llamada "Acta de Independencia del Imperio Mexicano" el 6 de octubre de 1821; caracterizándose esta época por ser una mala copia de la Monarquía Española, pues no cesaba la intervención e influencia de ésta en nuestro territorio; así mismo ha de mencionarse que este periodo imperial duró solamente 2 años escasos, pues por Decreto de fecha 31 de marzo de 1823 surge el "Supremo Poder Ejecutivo" formado por un cuerpo de 3 miembros, siendo éstos Nicolás Bravo, Guadalupe Victoria, y Pedro Celestino Negrete; quienes tras una convocatoria pudieron conformar el primer Congreso Constituyente Mexicano".⁶⁴

Este Primer Congreso Constituyente, "instalado el 24 de febrero de 1822, fue quien le dió ya el carácter definitivo a nuestro país de República Federal, tal y como consta en el "Acta Constitutiva de la Federación", expedida el 31 de enero de 1824; así mismo, teniendo como mérito la promulgación de nuestra primer Carta Magna el 4 de octubre del mismo año".⁶⁵

Sirva lo anterior como sinopsis de lo convulsionado que resultó para nuestro país el surgimiento a la vida independiente, para con ello darnos una breve idea de la dificultad que representó en su momento el nacimiento de un estado soberano

⁶³ Sierra Rojas, Andrés. Trayectoria del Estado Federal Mexicano. Editorial Porrúa SA. Décima Edición. Méx. 1991. Pág. 197

⁶⁴ Burgos Iguacio. Derecho Constitucional Mexicano. Editorial Porrúa SA. Octava Edición. México 1991. Pág. 81

⁶⁵ *Ibidem*. Pág. 88

con Instituciones y Leyes propias. No es el caso el detenernos en mayor explicación acerca del cómo es que se fueron dando todas y cada una de nuestras Instituciones; aclarando que solamente resulta fundamental para el desarrollo de este tema, la exposición del surgimiento de la Legislación en Materia Civil. Por tal virtud, es aquí donde nos detendremos para analizar todo lo inherente a la misma.

2.1.1. SEMEJANZAS CON EL CODIGO NAPOLEON

Pero para poder comenzar a hablar del código civil de 1870, aún siendo el primer ordenamiento legal expedido por un Congreso Legislativo de integración nacional; es preciso apuntar que pecaríamos de extrema vanidad, traducida en falsedad, si pretendiéramos atribuirle un carácter de originalidad genuina al citado Código. Siendo que el mismo no es más que una "parcial reproducción" del código Napoleón de 1804,⁶⁶ dado que en el contenido de ambos se advierten un sin número de semejanzas.

Son múltiples y variadas las semejanzas existentes entre nuestro primer Código Civil de 1870 con el Código Civil Francés ó Código Napoleón de 1804; tantas que enumerarlas resultaría tan complejo como inútil para nuestro trabajo. Sin embargo,

⁶⁶ Este Código Francés de 1804 es antecedente directo de nuestro primer Código Civil y no se puede dejar de mencionar que este código, es bien conocido con el nombre de Código de Napoleón, por haber sido precisamente Napoleón Bonaparte quien después de ser nombrado primer Cónsul del Estado Francés, se propuso darle a su país el primer Código Civil para lo cual el 31 de agosto de 1800 nombró una comisión integrada por 4 miembros para redactar el proyecto de Código Civil, siendo entre los siguientes TRONCHET, quien fue nombrado como Presidente del Tribunal de Casación, BIGOT DU PREAMENU, PORTAIS y MALLEVILLE, estos tres quienes estuvieron con el cargo de magistrados; finalmente dicha comisión, de laborar cuatro meses continuos, pudo concretar "el proyecto del año VIII", nombre con el que se le identificó al resultado de dicho trabajo y que forma a su vez el primer antecedente jurídico de lo que años más tarde será conocido como Código Civil de los Franceses o el Código de Napoleón. Plural Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Cayca, S.A. Decima Segunda Edición, Pue. Mex. 1963, Pag. 58.

valdría enunciar que tal similitud se observa desde "la estructura legislativa"⁶⁷, hasta el texto de ambos.

Es este el caso y referido a manera ejemplificativa del Artículo 7o. del Código Civil Francés de 1804, en relación directa con los Artículos Primero en su último párrafo y segundo de la Sección 1a. del Código Civil Mexicano de 1870, mismos que a la letra dicen:

Código Civil Francés de 1804, "Art. 7. a partir de la fecha de entrada en vigor de estas leyes, las leyes del derecho romano, las ordenanzas, las costumbres generales o locales, los estatutos y los reglamentos, dejan de tener fuerza de ley general o particular en las materias que son objeto del presente Código".⁶⁸

Sección 1ra. del Código Civil Mexicano de 1870, Artículo 1º (último párrafo).- Este Código comenzará a regir el 1ro. de marzo de 1871.

Artículo 2.- Desde la misma fecha quedará derogada toda la legislación antigua, en las materias que abrazan los 4 libros de que se compone el expresado Código".⁶⁹

La importancia real de los dispositivos legales anteriormente transcritos, radica esencialmente más que en la similitud de sus contenidos, en el hecho de romper con

⁶⁷ Un ejemplo de lo anterior se deriva de la forma de como está estructurado nuestro Código Civil en la actualidad y que es la misma que conserva del primer Código de 1870, las cuales a su vez sigue, claramente a la estructura del Código Napoleón, al dividir su contenido en Libros, siendo que "el Código Napoleón de 1804, sólo contó con tres libros enumerados en forma progresiva del uno al tres y cuyo contenido de éstos en términos generales era el siguiente: Libro I, "de las Personas" y versa sobre nacionales, extranjeros, actos de estado civil, matrimonio, divorcio, filiación, patria potestad, tutela, emancipación e interdicción; Libro II, "De los Bienes", versa sobre clasificación de bienes, derecho de Propiedad, usufructo y servidumbres; y Libro III "De los diferentes Modos de Adquirir la Propiedad", versa sobre sucesiones, donaciones, testamentos, teoría general de las Obligaciones, Contratos especiales, Régimenes matrimoniales, privilegios e hipotecas y prescripción, todo ello para hacer un total de 2281 artículos. Planiol Marcel, Op. Cit., Págs 61 y 65

⁶⁸ Planiol, Marcel, Op. Cit., Pág. 61

⁶⁹ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Imprenta dirigida por José Balza, Edición Oficial, Méx. 1870, Pág. 1.

todas las normas legales, de uso o costumbres, vigentes hasta antes de su aprobación; y es precisamente dicha importancia la que prepondera el Autor Francés, respecto al análisis del Artículo 7o. del Código Civil Francés cuando señala: "Si este artículo no existiese, el antiguo derecho estaría abrogado tácitamente, es decir únicamente cuando los textos del Código estuviesen en contradicción con él, subsistiendo todas las reglas antiguas que fuesen compatibles con el nuevo derecho".⁷⁰

2.1.2. PROMULGACION

Hasta aquí por cuanto al análisis del antecedente histórico-jurídico directo en nuestro primer Código Civil. Retomando todo lo anteriormente expuesto podemos decir que para el año de 1870, la Sociedad Mexicana se encontraba deseosa de leyes que le dieran un orden social a sus actos y le garantizaran una pacífica convivencia entre los particulares que celebraban algún tipo de negocio jurídico.

Como respuesta del Gobierno Federal a tal reclamo, el 13 de diciembre de 1870, fue aprobado en el Salón de Sesiones del H. Congreso de la Unión el Primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el cual entró en vigor hasta el 1o. de marzo de 1871. Cabiendo señalar que la aprobación de dicho Código, tuvo verificativo durante el mandato del C. Benito Juárez como Presidente de la República, bajo el orden del Ministerio de Justicia, representado por una comisión, integrada por los CC. Licenciados Mariano Yáñez, José María

⁷⁰ Planiol Marcel. Op. Cit. Pág 61

Lafragua, Isidro Montiel y Rafael Dondé; para ser enviado finalmente al Ministro de Justicia e Instrucción Pública, C. Lic. José M. Iglesias a fin de su impresión, publicación y circulación.

Como aspectos generales del Código Civil de 1870, se puede señalar que éste, se encuentra integrado por un Título Preliminar denominado: "De la ley y sus efectos, con las reglas generales de su aplicación", y Cuatro Libros, enunciados en la forma siguiente: LIBRO PRIMERO "De las Personas"; LIBRO SEGUNDO "De los Bienes, La Propiedad y sus Modificaciones", LIBRO TERCERO "De los Contratos"; y LIBRO CUARTO "De las Sucesiones"; todo ello para hacer un total de 4126 artículos.

2.1.3. DEFICIENCIAS DEL CODIGO CIVIL DE 1870

También en forma genérica, se pueden señalar determinados aspectos que evidencian "las notorías y graves deficiencias" encontradas en todo el Contenido del Código Civil de 1870, deficiencias éstas que son igualmente notorias en el apartado respectivo a la materia del arrendamiento, mismas a las que habremos de referirnos posteriormente en forma específica; bastando por ahora enunciar las deficiencias de dicho Código en los siguientes términos:

1.- Desapego total hacia la ciudadanía destinataria, al omitir legislar sobre aspectos por demás importantes y específicos, que vinieron a ser reconocidos hasta 1928 por el legislador del Código Civil Vigente; o incluso posteriormente.

2.- Falta de técnica jurídica en el legislador, manifiesta desde la pésima redacción de varios dispositivos legales que resultan confusos, hasta la mala

distribución de temas específicos, que bien pudieron merecer un tratamiento autónomo y fueron integrados en un Libro, Título o Capítulo del Código en estudio que versaba sobre cuestiones diversas o hasta contrarias.

3.- Nulo conocimiento sobre algunos aspectos jurídicos legislados, evidentes en materias que al ser específicamente analizadas, descubren artículos que resultan contrarios a derecho; volviendo en una monstruosidad legal un absurdo jurídico.

4.- Estar impregnado de la corriente ideológica jurídica, de carácter liberal sustentada en el respeto irrestricto a la voluntad de las partes contratantes; señalado como deficiencia del código en comento, pues bajo el "dejar hacer dejar pasar", existen dispositivos legales absurdos alejados de lo justo o lo equitativo.

5.- Asimismo, al amparo de la corriente ideológica-jurídica referida en el punto precedente, se nota en la legislación una marcada tendencia en beneficio de la clase económicamente fuerte, en desprotección absoluta de la económicamente débil.

6.- Por último y más grave resulta el hecho de encontrar en el contenido del Código Civil flagrantes contradicciones existentes en sus dispositivos legales que llegan a la confusión tal, de legislar un mismo particular en dos sentidos opuestos.

Podría presentarse como causa exculpante de lo anterior; el hecho que resultó sin embargo la legislación civil de 1870, una luz que vino a darle sentido a las relaciones existentes entre arrendadores y arrendatarios. Con el argumento cierto, de que estas relaciones se encontraban en peores circunstancias antes de esta legislación; o incluso podría argumentarse en su defensa, quizá el absurdo de que la sociedad mexicana de 1870, no era igual a la sociedad mexicana actual y que por

mil circunstancias que las diferencian no requería aquella, la sociedad mexicana de 1870, una legislación compleja.

De lo anterior, necesitaríamos retrotraernos en nuestro estudio al análisis de la sociedad mexicana de 1870 para poder determinar que tan benéfica o perjudicial resultó para la misma el código civil de ese año, en cuanto al arrendamiento se refiere, cuestión misma que no nos corresponde. Sin embargo el fundamento de esta crítica, estriba en la desatención con la que se legisló el código civil; por que resulta imperdonable, tan entonces como ahora, que un cuerpo legislativo promulgue leyes al vapor, cual si fuere el objetivo de expedirlas por el hecho mismo de expedirlas. Pues sin pretender señalar las obligaciones de todo legislador, si quiero resaltar la responsabilidad que tienen éstos para con la sociedad que representan, pues de sus actos estriba que se pueda vivir en armonía dentro de un orden jurídico.

2.1.4. REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Finalmente en cuanto lo concerniente a la materia de Arrendamiento, que es la que interesa para efectos de este estudio, señalamos que ésta aparece incertada dentro del LIBRO TERCERO, titulado "De los contratos", en su Título Vigésimo, "Del Arrendamiento" y consta a su vez de 137 artículos, integrados en 5 capítulos, enunciados de la siguiente forma:

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

Capítulo II.- De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Capítulo III.- Del modo de terminar el Arrendamiento.

Capítulo IV.- Disposiciones especiales respecto de los Arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo V.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

A manera de comentario inicial se hace notar, que referida así la legislación que reguló durante la vigencia del Código de 1870 el Contrato de Arrendamiento, puede inferirse una forma simplista o genérica de legislar todas las cuestiones dadas entre las partes por virtud de este Contrato. No obstante que se le reconoce el mérito de ser el primer Código que en forma particular reguló la materia de Arrendamiento, también es de señalar que resulta evidente el hecho de que éste no bastó a cubrir ni siquiera cuestiones generales de este contrato, tal y como se verá posteriormente al hacer el análisis respectivo de la legislación en estudio.

Por lo que toca al articulado o conjunto de artículos que forman la multitudada legislación; en cuanto al análisis de los mismos se refiere, seguiré como orden de mi exposición el mismo que siguió la legislación en comento. Esto es, analizaré capítulo por capítulo, de acuerdo a como aparecen integrados en el mismo Código Civil en estudio.

2.1.4.1. TEXTO (CAPITULO I)

Así vemos que el primer capítulo en estudio, se titula "Disposiciones Generales"; mismo que a continuación presento en su texto original, para posteriormente poder derivar de éste el análisis jurídico que pudiese resultar.

TITULO VIGESIMO.

Del Arrendamiento

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

"Artículo 3068.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe.

3069.- Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

3070.- El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

3071.- *En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites que designe el convenio; y en el segundo a los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea, y a los demás administradores de bienes ajenos.*

3072.- *No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, o de quien los represente.*

3073.- *Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los Títulos 5o. y 6o. del Libro 2º.*

3074.- *Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquellos hayan intervenido.*

3075.- *Se prohíbe a los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que a éstos pertenezcan.*

3076.- *Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 3978.*

3077.- *El arrendatario puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.*

3078.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con que sea cierta y determinada.

3079.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

3080.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

3081.- La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas⁷¹

2.1.4.2. ANALISIS

El primer Capítulo del Título Vigésimo del LIBRO Tercero del Código Civil de 1870, titulado "Disposiciones Generales", contienen precisamente las generalidades de todo arrendamiento, sin hacer ningún distingo a alguna clase de éste. Pero es el caso que de estas generalidades del arrendamiento no se hace mención jamás a cuestiones que bien podrían ser tratadas en forma particular y ni siquiera se les concede algún tipo de mención, donde podrían también ser mencionadas cuando menos como algo general; siendo el caso del arrendamiento de fincas urbanas cuyo destino fuera el de casa habitación ó bien el de local comercial por ejemplo:

⁷¹ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870. Op. C4. Págs. 472 a 474

cuestiones éstas que no le merecieron consideración alguna, manifestándose así claramente la falta de profundidad en la legislación de este Contrato.

1) ANTECEDENTE DIRECTO DEL CODIGO CIVIL VIGENTE

Por lo que hace a las disposiciones en particular de este capítulo, resaltan por su importancia artículos como el 3068, que define al arrendamiento de manera idéntica al Código Civil vigente; respetándose cada uno de ellos su propia redacción; esto es, que si bien es cierto que sus textos a la letra son distintos, también lo es que después de más de un siglo no existe algún concepto nuevo en la redacción del Código Civil vigente; con lo que se conservan los mismos aciertos y los mismos errores que tuviera el legislador de 1870.

Situación similar es la que se desprende de los Artículos 3070, 3071, 3078, 3079 y 3080, del Código Civil de 1870, ya transcritos anteriormente; pues en forma íntegra, éstos si son una reproducción literal de la que hoy tienen diversos Artículos del Código Civil vigente, ya que sin diferenciarse en siquiera algún signo ortográfico, se conserva hoy en día el texto original de entonces; lo cual hace deducir o un mérito enorme para el legislador de 1870 que legisló con una proyección para más de 100 años o una negligencia absoluta de nuestros legisladores que por no pretender el descubrimiento del hilo negro, prefieren hacerse de la vista gorda y cargar con méritos y deméritos ajenos.

2) FALTA DE TECNICA JURIDICA

Falta de técnica jurídica traducida en ignorancia mayúscula del legislador de 1870, se pone de manifiesto en la redacción del ya transcrito artículo 3073 del Código Civil de ese año. Pues llega al absurdo de permitir el arrendamiento del usufructo queriendo mezclar por disposición legal algo tan particular o autónomo, cual si fueran de inmezclables como el agua y el aceite. Pues arrendamiento y usufructo son cosas incompatibles, ya que precisamente una característica esencial del arrendamiento, se encuentra en la limitante de dar en arrendamiento el usufructo de una propiedad; pues eso equivaldría a estar consumiendo la substancia de ésta, siendo tal situación contraria a todo derecho sirviendo como ejemplo, la limitación existente para celebrar un Contrato de Arrendamiento respecto de una mina, pues la explotación o uso de ésta significaría el consumo de su sustancia en detrimento económico de su propietario.

3) DISPOSITIVOS DE CARACTER LIBERAL

Llama la atención el Artículo 3077 del Código Civil en estudio por contener una muestra clara de la filosofía jurídica de carácter liberal preponderante en el mundo durante el siglo XIX, con respecto a la libertad para contratar y el respeto irrestricto a la autonomía de la voluntad de las partes. Pues el Artículo en comentario establecía la posibilidad de celebrar un Contrato de Arrendamiento sin importar el tiempo por el que se hiciese; esto es, que no existía restricción alguna en cuanto al término de la vigencia en dichos Contratos pudiendo existir éstos por tanto, hasta por cien años o más.

4) DISPOSITIVO LEGAL ANTIJURIDICO

El dispositivo legal integrado en el numeral 3081 del Código Civil de 1870, establecía que siempre que el estado interviniese como parte en el arrendamiento la naturaleza de este Contrato se desvirtuaba, convirtiéndose de un Contrato Civil en un Acto meramente administrativo; regido en consecuencia, por diversas leyes y en diverso sentido. Cabe apuntar que en la actualidad el Estado Mexicano es considerado como cualquier particular en la celebración de cualquier Contrato de Arrendamiento.

2.1.4.3. TEXTO (CAPITULO II)

Por lo que respecta al Capítulo Segundo de la legislación en estudio, denominado "De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario", presentamos aquí la reproducción literal que el legislador de 1870 promulgara respecto del mismo.

CAPITULO II

"De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario".

"Artículo 3082.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1º A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4º A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

5º A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

3083.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

3084.- El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella; salvo el caso designado en la fracción 3a. del artículo 3082.

3085.- Para cumplir lo dispuesto en la fracción 4ª del artículo 3082, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º, título 3º de este Libro.

3086.- Lo dispuesto en la citada fracción 4a. no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

3087.- Para cumplir lo prevenido en la fracción 5ª del citado artículo 3082, se observará lo dispuesto en el Capítulo 6º Título 18 de este Libro.

3088.- El arrendador pagará las contribuciones impuestas a la finca, salvo convenio en contrario.

3089.- Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo a la renta.

3090.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

3091.- El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 2088 y 2089.

3092.- El arrendatario está obligado:

1º A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios;

3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

3093.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

3094.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios; también vencidos, si el predio es rústico.

3095.- La renta se pagará en el lugar convenido, y a falta de convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 1634.

3096.- Lo dispuesto en el artículo 3090 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

3097.- El arrendatario que falta a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

3098.- El arrendatario está obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida; observándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1569.

3099.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada.

3100.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor que tuvieron los frutos en todo el tiempo transcurrido.

3101.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.

3102.- Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa; podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos.

3103.- Lo dispuesto en los artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

3104.- Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101; y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

3105.- *El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca.*

3106.- *Si la privación del uso o la pérdida de los frutos o esquilmos proviene de hecho directo o indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3101, 3102 y 3152, así como el pago de todos los daños y perjuicios.*

3107.- *El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.*

3108.- *Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, a pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia.*

3109.- *Si son vario los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; a no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos; quien en tal caso será él sólo responsable.*

3110.- *Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de responsabilidad.*

3111.- *Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.*

3112.- Las responsabilidades en los casos en que tratan los cinco artículos anteriores, comprende no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

3113.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

3114.- También está obligado a poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.

3115.- En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

3116.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 3101, 3102, 3150 y 3151.

3117.- El arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió; siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.

3118.- *El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador: si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.*

3119.- *Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.*

3120.- *En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que a su favor, establece el artículo 3091.*

3121.- *si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.*

3122.- *Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que a él o al giro o negociación se imponga.*

3123.- *El subarrendatario que no cumpla la obligación que le impone la fracción 3ª del artículo 3092, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3144.*

3124.- *Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere*

perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

3125.- *La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salvo prueba en contrario.*

3126.- *El arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles o necesarias.*

3127.- *El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas no sigue deterioro a la finca.*

3128.- *En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año agrícola que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente.*

3129.- *El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales; salvo convenio en contrario.*

3130.- Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

3131.- Si fueren dos o más los arrendadores o los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo 5º, título 2º de este Libro.

3132.- Si una misma cosa se arrendare separadamente a dos o más personas, se observará lo dispuesto en los artículos 3000 a 3003.

3133.- El arrendamiento por aparcería de tierras o ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.¹⁷²

2.1.4.4. ANALISIS

El Capítulo Segundo denominado "De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario", encontramos en principio falta de técnica jurídica en mezclar los derechos y obligaciones de las partes contratantes en un mismo Capítulo; pudiéndolo hacer por separado en dos Capítulos distintos. Ya que de la forma como aquí se muestra le resta claridad al Capítulo en estudio, atiborrándolo de información que en veces puede llegar a convertirse, de complementaria en contradictoria; faltando así a uno de los principios fundamentales de todo

¹⁷² Código Civil de Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870. Op. Cit. Págs. 474-481

ordenamiento legal, en cuanto a la claridad que represente para su comprensión. Pero mayor a ésta, como deficiencias citamos:

1) DEFICIENCIAS EN LA REDACCION

Otro aspecto general de este Capítulo que bien vale la pena señalar, radica nuevamente en la falta de técnica jurídica con la que cuenta la redacción del mismo; sólo que ahora la manifiesto en el hecho evidente de relacionar frecuentemente dos o más dispositivos legales, con el objeto de complementarlos entre sí. Pues ello, implica que el alcance de una norma que se encuentre en estos casos, al leerla en forma particular, sólo podemos comprender algún porcentaje determinado de la intención del legislador, obligando a las partes y al mismo juzgador a verificar la concordancia si la hay, de cada precepto legal, restándole por consiguiente claridad y eficacia.

2) ANTECEDENTE DEL CODIGO CIVIL VIGENTE

Así mismo, una observación más que podemos hacer de este Capítulo en sentido genérico es la ya hecha en el análisis del Capítulo precedente, en cuanto a la repetición literal en el texto de los artículos 3082, apartados del 1º al 5º, 3083, 3084, 3092 incisos del 1 al 3, 3099, 3100 y 3104 del Código Civil de 1870 ya transcritos. Mismos que hoy en día, también gozan de absoluta vigencia y más aún, se les sigue respetando su redacción primaria en el Código Civil que rige en nuestro país actualmente; siendo que estos artículos referidos, guardan completa igualdad con los

numerales 2412 incisos del I al V, 2413, 2414, 2425 incisos del I al III, 2429, 2430 y 2434 respectivamente. Circunstancia ésta de la que ya ha quedado constancia en cuanto a nuestra crítica postura en anteriores casos similares.

3) FALTA DE TECNICA JURIDICA

También es oportuna la observación referente a que en este capítulo, se da cabida a una cuestión particular, que por lo mismo, particularmente podría ser tratada por el legislador de 1870; siendo ésta, la cuestión del subarrendamiento. Pues es el caso que como obligaciones del arrendatario se previenen algunos dispositivos legales, con respecto a este tema. Esto hace de este Capítulo en estudio, un verdadero colage carente de criterio legislativo.

Por lo que respecta al subarriendo, cabe hacerse notar que el legislador de 1870 prevé cuatro dispositivos legales que forman el total de la legislación para este particular, resaltando el hecho, que estos cuatro dispositivos legales, tres de ellos, se encuentran insertos en nuestra legislación vigente. Respetándose, tanto su redacción, como su orden de aparición a la letra; pero más aún, que estos tres preceptos forman el total de la legislación vigente del subarriendo. Siendo que por respetarse el texto original de 1870 a la fecha, cabría la misma crítica hecha anteriormente al mencionar dispositivos en situación idéntica. Sin embargo, cabría señalar en favor de el legislador del Código Civil vigente, que cuando menos, éste tuvo la atinencia y buen criterio jurídico de considerar el subarriendo como una cuestión particular del Contrato de Arrendamiento, al dedicarle un Capítulo específico del Título y LIBRO que dan cabida en nuestra legislación a dicha figura jurídica.

4) DISPOSITIVOS DE CARACTER LIBERAL

Se regulan dos situaciones diversas previstas en los artículos 3101 y 3102 del Código Civil de 1870, en concordancia directa con lo previsto en el numeral 3103 del Código Civil en cita anteriormente transcritos. Ya que los dos dispositivos referidos inicialmente establecen lo siguiente: el primero de ellos, establece que mientras medie caso fortuito o fuerza mayor que le impida al arrendatario totalmente el uso de la cosa arrendada no estará obligado al pago de las pensiones rentísticas; y el segundo de ellos establece que si el arrendatario no pudiese disponer del total de la cosa arrendada tendrá derecho a pedir una reducción en el monto de la renta.

Lo que a primera vista pareciese una protección para el arrendatario, queda visto que en realidad no lo es a la luz del tercer Artículo referido; esto es el 3103, que establece que esta protección al arrendatario, puede ser un derecho renunciable, mediante convenio en contrario.

Lo anterior nos merece detenernos un poco para mencionar que si bien es cierto, que la falta de buen criterio jurídico del legislador pudiese obedecer al seguimiento de la corriente filosófica jurídica preponderante en el siglo XIX, fundamentada en el multicitado respecto irrestricto a la autonomía de la voluntad de las partes contratantes; también lo es que dicha libertad para contratar, llega al absurdo de obligar al arrendatario, que por caso fortuito o fuerza mayor, no puede disponer de la cosa arrendada, a pagar de cualquier forma el monto de la renta, en los plazos convenidos. Tal absurdo sería inexplicable a la luz del derecho cuyo principio fundamental fuese lo justo o lo equitativo; y a mayor abundamiento señalo que a toda prestación corresponde una contra prestación, en caso contrario se estaría

ante la nada jurídica y por tanto no habría beneficios ni perjuicios para ninguna de las partes.

Asimismo, absurdo resulta en mi concepto el contenido del artículo 3127 del Código Civil de 1870 en cuanto a que prohíbe al arrendatario el cobro de las mejoras hechas a la cosa arrendada, aún cuando éstas hubieran resultado útiles para la misma, por solo haberlas realizado sin autorización del arrendador. Rematando el legislador este artículo, con un absurdo mayor, al señalar que el arrendatario tendría derecho a llevárselas, siempre y que no deterioren la cosa arrendada. Absurdo resulta en mi concepto, la prohibición de reclamar lo que por derecho se pertenece y condenarse a perderlo por disposición legal. Sólo resta dejar en el aire la pregunta siguiente: ¿si es justo que alguien se enriquezca a costa de otro sin retribuirle su intervención?; pues enriquecimiento resulta para el dueño de la cosa arrendada, la mejora que el arrendatario le hubiese causado a la misma.

2.1.4.5. TEXTO (CAPITULO III)

En cuanto a lo que respecta al capítulo tercero, del Título y LIBRO en estudio del Código Civil de 1870, de igual forma que los capítulos precedentes, hago aquí la transcripción a la letra del conjunto de artículos que los integran.

CAPITULO III

"Del modo de terminar el arrendamiento".

"Artículo 3134.- El arrendamiento puede terminar:

1º Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada:

2º Por convenio expreso:

3º Por nulidad;

4º Por rescisión.

3135.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad del desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

3136.- Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador.

3137.- Se llama año labrado el espacio de tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil.

3138.- Las diferencias que sobre lo dispuesto en el artículo anterior se suscitaren, se decidirán por peritos.

3139.- En el caso del artículo 3136, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

3140.- En los casos de que hablan los artículos 3136 y 3139, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

3141.- En el caso de la fracción 2ª del artículo 3134, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

3142.- En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el capítulo 2º título 5º de este Libro.

3143.- En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el capítulo 1º, título 5º de este Libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

3144.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

1º Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 3094 y 3097:

2º Por usarse de la cosa en contravención a lo dispuesto por la fracción 3a. del artículo 3092;

3ª Por el subarriendo de la cosa conforme a lo prevenido en el artículo 3118.

3145.- *Siempre que se rescinda el contrato por falta de arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro; además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.*

3146.- *El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario.*

3147.- *Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el artículo 3083, el arrendatario podrá rescindir el contrato, y demandar al arrendador por daños y perjuicios.*

3148.- *Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche el arrendador al cumplimiento de su obligación.*

3149.- *El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.*

3150.- *En los casos del artículo 3116 el arrendatario podrá rescindir el contrato, cuando la pérdida del uso fuere total; y aún cuando fuere parcial si la reparación durare más de dos meses.*

3151.- *Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.*

3152.- *El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del artículo 3106.*

3153.- *Si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá; salvo convenio en contrario.*

3154.- *Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el artículo 3102, a no ser que el arrendador o el arrendatario prefieran rescindir el contrato.*

3155.- *Si el arrendador, sin motivo fundado se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario podrá éste pedir la rescisión del contrato.*

3156.- *El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido.*

3157.- *Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa o título universal; si no es en caso de convenio en contrario.*

3158.- *Cuando la transmisión fuere a título singular, como donación o venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; salvo convenio en contrario.*

3159.- *El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido; conservando a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.*

3160.- *Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforma a las reglas que establezca la ley constitucional.*

3161.- *Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufruto, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.*

3162.- *En el caso del artículo anterior se observará lo que disponen el 3136, el 3137 y el 3138. si el predio fuere rústico; y si fuere urbano lo que previene el 3170.*

3163.- Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

3164.- Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año o más, quedará reducido ese tiempo a un semestre contado desde el remate o adjudicación; en cualquiera otro caso se observará el contrato.

3165.- Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate o adjudicación.

3166.- En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 3128, 3129 y 3130.

3167.- Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores se observará lo dispuesto en el capítulo 3º, título 51 de este Libro".⁷³

2.1.4.6. ANALISIS

El Capítulo III del Título Vigésimo del LIBRO TERCERO del Código Civil de 1870, titulado "Del Modo de Terminar el Arrendamiento", podemos constatar que en cuanto a observaciones generales, este capítulo no resultó distinto a los dos

⁷³ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870. Op. Cit. Págs. 481 a 486

anteriores, en cuanto a la igualdad en la redacción que guardan ciertos artículos de este Código, con diversos artículos del Código Civil vigente. Siendo como ejemplo de éstos, los artículos 3144, 3161, 3162 y 3166 del Código Civil de 1870, con los artículos 2489, 2493, 2494 y 2496 respectivamente del Código Civil vigente; considerando inútil mencionar lo ya citado en anteriores concordancias existentes en ambos códigos.

1) DEFICIENCIA LEGISLATIVA

Por lo que respecta a características particulares de este capítulo surge en principio la que se deriva del primer artículo del mismo, respecto al enunciado de las formas legales que existían para poder dar por terminado un Contrato de Arrendamiento. De estas formas, el Código Civil de 1870 se ocupó de cuatro de ellas; siendo como ya vimos anteriormente las que se mencionan en el Artículo 3134 de dicho ordenamiento, consistentes a grandes rasgos en: 1) Por cumplimiento del plazo fijado en el contrato o satisfacción del objeto del mismo; 2) Por voluntad expresa de ambas partes; 3) Por estar afectado de nulidad el Contrato de Arrendamiento celebrado; o 4) Por existir una causal de rescisión del mismo contrato.

De lo anterior se desprende que el legislador de 1870, quedó corto en cuanto a conceptos jurídicos se refiere. Más aún si lo comparamos con el legislador del Código Civil vigente; quien con atinado criterio jurídico integra cuatro formas más, por virtud de las cuales se puede dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, siendo éstas: 1) Por confusión, siendo ésta a grosso modo, cuando la cosa arrendada pasa a formar parte de diversa cosa, de diverso dueño, adhiriéndose a ella, cual si

fuese una misma; 2) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se pierde o destruye el total de la cosa arrendada; 3) Cuando el estado, por causa de utilidad pública, decreta la expropiación de la cosa arrendada; y 4) Por evicción de la cosa arrendada; siendo ésto cuando el arrendatario en pleno ejercicio de su derecho de posesión de la cosa arrendada, es privado de ese derecho o despojado de la misma por orden o sentencia judicial.

2) ANTECEDENTE DE LA TACITA RECONDUCCION

Otro aspecto importante, deviene del Artículo 3136, anteriormente transcrito, por ser el antecedente histórico jurídico directo de lo que hoy conocemos con el nombre de "Tácita Reconducción"; que aunque no operaba igual que ahora, finca las bases claras de las condicionantes que dan pie a la figura jurídica vigente de la "Tácita Reconducción". Pues en efecto, el legislador de 1870, mediante la creación del artículo al que hago referencia, establecía que si al llegar al término del plazo fijado en el Contrato de Arrendamiento, ambas partes continuaban en cumplimiento del mismo; esto es, el arrendador permitiendo el uso y goce de la cosa arrendada y el arrendatario cubriendo sus obligaciones rentísticas, se entendía por renovada la vigencia de dicho Contrato, hasta por otro "Año Labrador" más.

Asimismo, cabe aclarar que el legislador define el término de "Año Labrador" en el Artículo 3137 del Código Civil en estudio, entendiéndose por este al lapso existente entre la siembra y la cosecha; no obstante que en ella se implicase más o menos tiempo que lo que comúnmente conocemos como año civil.

Cabe señalar que esta renovación tácita de dicho contrato, sólo operaba siempre y cuando se tratase de fincas rústicas, pues el Artículo 3139, establecía que tratándose de fincas urbanas no se entendía por renovado el contrato por término alguno, si el arrendatario siguiere en posesión de la cosa arrendada después de vencido el plazo fijado para el arrendamiento; obligándolo simplemente a cubrir sus pensiones rentísticas en igual cantidad y términos, durante el tiempo que se perpetuase el uso y goce de la cosa arrendada.

De todo lo anterior podemos concluir que el antecedente histórico jurídico directo de la figura jurídica que hoy conocemos con el nombre de "Tácita Reconducción", nace en el Código Civil de 1870 con los arrendamientos para fincas rústicas y se perfecciona para llegar casi al estado en que ahora la conocemos, con la legislación para los arrendamientos de fincas urbanas.

3) FAVORITISMO DESMEDIDO AL ARRENDADOR

Otra particularidad de este Capítulo, se deriva del texto del Artículo 3145 del Código Civil de 1870. Pues establece una medida demasiado drástica que sale de toda proporción justa; siendo que en el dispositivo legal en cita se establecía que cuando existiese alguna causa de rescisión del Contrato de Arrendamiento imputable al arrendatario éste quedaría obligado al pago, tanto de los daños y perjuicios causados al propietario, como al pago del precio del arrendamiento durante todo el tiempo necesario hasta que el arrendador celebrase un nuevo contrato con persona diversa.

Sin duda que del análisis al precepto precedente, se infiere una exagerada forma de protección para la parte arrendadora; misma que hago notar por ser quizá el antecedente legal del legislador moderno de observar cierta tendencia a la protección de la parte contratante económicamente fuerte, en desamparo y desprotección ilagante hacia la parte constante económicamente débil. Más aún, si se toma en cuenta como causa de rescisión del contrato, imputable al arrendador. Tanto entonces como ahora no se hace mayor derecho en favor del arrendatario que el demandar precisamente la rescisión del Contrato de Arrendamiento, siendo que el mismo Contrato de Arrendamiento es lo que por necesidad en todo momento pretende conservar el arrendatario. Pero por si fuera poco esta burla a su necesidad y a su derecho, ni el legislador de 1870, ni el legislador del Código Civil vigente, le dedicaron siquiera un artículo en ambas legislaciones, donde se hiciese mención a las causales de rescisión de Contrato en favor del inquilino, siendo que éstas se encuentran dispersas sin ningún orden ni sentido, en casos muy específicos y sin resarción del daño.

2.1.4.7. TEXTO (CAPITULO IV)

Por su parte el Capítulo Cuarto de la Legislación en estudio literalmente reza:

CAPITULO IV

"Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo determinado".

"Artículo 3168.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán 3 años; a cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio.

3169.- Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador.

3170.- Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de 30 días durante los cuales está obligado a poner cédulas y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verlo.

3171.- Si el predio arrendado fuera rústico el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato, y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta o desocupación e la finca, disfrutará el arrendatario el derecho que le concede el artículo 3130; y nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra.

3172.- El arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado que no quiera continuar el arrendamiento, deberá, dentro de los dos primeros años, dar aviso al arrendador 60 días antes de que termine el año agrícola y si no lo hiciera estará obligado a sostener el contrato por el año agrícola siguiente.

3173.- Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no se hace novación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola.⁷⁴

2.1.4.8. ANALISIS

Concerniente al Capítulo IV del Título, LIBRO y Código en estudio, denominado "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado", podemos decir que de este Capítulo resulta la excepción que distingue al legislador de 1870, con el legislador del Código Civil vigente. Toda vez que en cuanto a la generalidad observada hasta ahora, derivada del estudio de los capítulos del Código Civil de 1870, anteriormente analizados, consistente en la igualdad existente en la redacción de algunos artículos de entonces con algunos artículos vigentes de nuestro Código en la materia; pues es el caso que no sólo no existen artículos similares, sino que los existentes, poseen un sentido diverso conjuntamente analizados, tal y como se verá del análisis siguiente.

Particularmente encontramos que en el Código Civil de 1870, existen una serie de disposiciones que versan respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, siendo que en el Código Civil vigente sólo existen dos dispositivos legales al respecto, mismos que serán estudiados en su oportunidad.

⁷⁴ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 Op. Cit. Págs. 486 y 487

1) ABERRACION JURIDICO-LEGAL

Por lo que respecta al ya transcrito Artículo 3168 del Código Civil de 1870, se deriva un absurdo jurídico más grande que la ignorancia de los legisladores de ese año; pues establece que todos los Contratos de Arrendamiento de predios rústicos o urbanos indistintamente, que hayan sido omisos en el término de la vigencia de dichos contratos, por ese sólo hecho, tendrán de vigencia por disposición de este Artículo, la de tres años. En estricto derecho significa, cambiar por disposición legal los términos del Contrato, de indeterminado a determinado; resultando más grave aún del hecho de que el legislador de 1870, ni siquiera permitió guiar su ignorancia, por la ya mencionada corriente filosófico-jurídica de carácter liberal, existente en el siglo XIX, respecto al respeto irrestricto a la autonomía de la voluntad de las partes.

2) ANTECEDENTE DE LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA

Un aspecto de suma importancia que cabe resaltar del Capítulo en estudio es aquel que se deriva de los artículos 3170 y 3172 del Código Civil de 1870, pues se puede decir que de éstos, nace el antecedente histórico jurídico de lo que hoy conocemos como el requisito de procedibilidad regulado por el ordenamiento adjetivo de la materia, comúnmente conocido como "Diligencia de Jurisdicción Voluntaria", previa al procedimiento judicial derivado del ejercicio de la acción de Terminación de Contrato que promueve generalmente la parte arrendadora. Pues en efecto, los numerales en cita establecen que para poder dar por terminado un Contrato de Arrendamiento, el arrendatario tiene el derecho de disponer de treinta o sesenta días para desocupar voluntariamente la finca arrendada, según se trate de finca urbana, o rústica respectivamente; con la obligación asimismo, tratándose de finca urbana de poner cédulas que avisen públicamente su interés de desocupar la

cosa arrendada e incluso permitir el acceso a la misma por parte de terceras personas que pudiesen interesarse en la ocupación de ella, posterior a la desocupación.

Por último hago mención al Capítulo V, del Título y LIBRO en estudio del Código Civil de 1870 denominado "Del Alquiler o Arrendamiento de Cosas Muebles". Aclarando que el estudio del mismo, resultaría ocioso para el objeto fundamental de esta tesis, dado que la misma versa sobre el Contrato de Arrendamiento, pero únicamente en cuanto a lo que se refiere al arrendamiento de bienes inmuebles; y más aún, siendo que de esta particularidad sólo nos importa el Contrato de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, cuyo destino sea el de Casa-Habitación. Por tanto y con el objeto de no hacer de esta tesis un trabajo carente de la técnica jurídica que tanto hemos criticado, considero conveniente dejar hasta aquí todo estudio o comentario que pudiese surgir con motivo del Capítulo en Comento.

2.2. CODIGO CIVIL DE 1884

Para comenzar nuestra exposición, es necesario por principio, remontarnos en el tiempo a la fecha en que nace el Código Civil en estudio, para así identificar los antecedentes histórico-jurídicos que lo crean.

Debemos retomar la idea fundamental con la que iniciamos la exposición del Código precedente, en el sentido de ver a México como un país que había superado hace muy poco tiempo su lucha independiente, disponiéndose apenas al manejo interno de instituciones y leyes propias que le dieran rumbo; y es necesario recordarlo porque la vigencia del Código Civil de 1870, duró tan solo el término de 14 años en virtud de su derogación tras la aprobación del Código Civil de 1884.

El Código Civil de 1884, nace durante el último año de gobierno del General Manuel González Flores, teniendo como sentido, más que la necesidad que de él hubiese, la manifestación de la constante "fiebre legislativa" que cobró gran auge durante el mandato de dicho presidente.

La aseveración anterior, es producto del análisis de los actos de gobierno sustentados por el General Manuel González; ya que sólo 4 años de su gobierno y pese a ser un personaje intruso en la óptica de la vida y obra del General Porfirio Díaz como Presidente de la República Mexicana, no bastó para dotar su presencia como gobernante, de una característica singular, pues se puede considerar como excesiva la actividad legislativa traducida en la expedición de Leyes durante su gobierno, que comprendió los años de 1880 a 1884; y no importando el hecho de ser auténticas reproducciones de las ya existentes, ni importar así mismo, lo necesario o innecesario de las mismas, promulgó en tan solo 4 años de su gobierno toda la legislación siguiente: "La Ley de Colonización, de fecha 15 de diciembre de 1883; el Código Civil, de fecha 31 de marzo de 1884, el Código de Comercio de fecha 20 de abril de 1884; La Ley de Aguas de Jurisdicción Federal, de fecha 6 de junio de 1884; y el Código de Minería, de fecha 22 de noviembre de 1884".⁷⁵

2.2.1. PROMULGACION

Situados ya en la fecha exacta de promulgación del Código Civil en estudio, siendo ésta como vimos, el 31 de marzo de 1884, cabe apuntar que dicho ordenamiento comenzó su vigencia 2 meses después de su celebración, esto es, el 1º

⁷⁵ Serra Rojas Andrés Op. Cit. Pág. 347

de junio de ese mismo año. Así mismo, se debe apuntar que a partir de la fecha de su entrada en vigor, quedaría derogado el Código Civil anterior del 13 de diciembre de 1870. Todo ello en virtud de dos artículos del Código Civil en estudio, integrados en lo que por primera vez en un ordenamiento legal en la materia, se establecieron como "Artículos Transitorios"; mismos que a la letra decían:

1º Este Código comenzará a regir el día 1ro. de junio próximo.

2º Desde la misma fecha quedará derogado el Código Civil del 13 de diciembre de 1870, así como toda la legislación civil anterior".⁷⁶

Una vez iniciada la exposición del contenido del Código Civil de 1884, es oportuno señalar, que el mismo contenía un total de 3823 artículos, expresados a través de un Título Preliminar y Cuatro Libros, encontrándose divididos a su vez en Títulos y éstos en Capítulos.

Particularizados, el Título Preliminar y los 4 libros referidos, se expresan dentro del Código en estudio, literalmente de la forma siguiente: Título Preliminar "De las leyes y sus efectos, con las reglas generales de su aplicación; y LIBRO PRIMERO "De las personas"; LIBRO SEGUNDO "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones"; LIBRO TERCERO "De los contratos"; y por último, LIBRO CUARTO "De las sucesiones".

⁷⁶ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884. Tipografía y Litografía "La Europea". Edición Oficial, México 1906, Pág. 602.

2.2.2. REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por lo que hace a la materia de arrendamiento, ésta se encuentra al igual que en el Código de 1870, integrada dentro del LIBRO TERCERO, titulado "De los contratos", en el Título Vigésimo "Del Arrendamiento", que contiene un total de 97 artículos expresados en la forma siguiente:

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Capítulo III.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Capítulo IV.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo V.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

2.2.3. COMENTARIOS AL CODIGO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Particularizando el análisis del Código Civil de 1884, en su parte relativa a la materia de Arrendamiento, vemos que ésta es fiel reflejo de las "graves deficiencias" que se encuentran contenidas en este Código; y es que al dar cabida a esta materia, el legislador la trata con la misma Indiferencia con la que ha de mostrar en todo el Ordenamiento. Por lo anterior y a reserva de referirlo posteriormente en forma particular, se puede afirmar que si habría que comparar el Código de 1884 con su antecesor de 1870 nadie negaría la evidente pobreza del primero en relación con el segundo de los referidos.

1) CODIGO CIVIL DE 1884 PLAGIO PARCIAL DEL DE 1870

El Código Civil de 1884, que nos corresponde analizar en cuanto a su contenido en materia de arrendamiento no existe, al no existir el producto de algún trabajo en la materia por parte de los legisladores en este mismo año, siendo que éstos, en abierta burla a la sociedad Mexicana de entonces les brinda lo que yo llamaría la segunda edición del Código Civil anterior; pues si en las matemáticas nos apoyamos para sustentar lo anterior, diríamos que en un 93% se repitió en forma íntegra el contenido de la legislación de 1870 en 1884.

Pero por contranatural que parezca el plagio que sufrió el legislador del Código de 1870, al promulgarle una legislación por él hecha, distinto cuerpo legislativo, más gravedad resulta del hecho de haberse repetido esta legislación pero no en cuanto a enfoque, sentido o tratamiento legislativo de las cuestiones nacidas por el arrendamiento; sino que el descaro del legislador de 1884, se vió amplificado a su máxima expresión al reproducir la legislación anterior pero en forma literal. Resultando así que lo que en todo caso pudo haber sido una usurpación de idea, lo fue así mismo, de palabra.

Cabe aclarar que lo aberrante de esta situación en comento, por desgracia no es exclusivo de la materia de arrendamiento, sino que la misma situación se encuentra a lo largo y casi en su totalidad del Código Civil de 1884.

Es sabido que la entrada en vigor de un ordenamiento legal, deja sin efecto toda la legislación, costumbre o práctica anterior si es contraria a lo dispuesto por él; y siendo que como ya vimos, el mismo Código Civil de 1884 así lo establece en su Artículo 2º Transitorio. Luego entonces, particularmente curioso resulta el hecho de derogar todo un ordenamiento como fue el Código Civil de 1870 para poner en su

lugar "un nuevo Código", como lo fue el Código Civil de 1884; quien lejos de derogar cualquier situación con seguimiento al Contrato de Arrendamiento proveniente del Código anterior, le otorga algo así como su "visto bueno" para dejarla igual, casi en su totalidad, dotándola de nueva vigencia.

La exactitud en los textos de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 en cuanto al Contrato de Arrendamiento se refiere, se ha comentado que es "casi" del todo perfecta, por existir en ambos algunas excepciones, que como todas éstas, quizás sólo existan por confirmar la regla y es que estas excepciones constituyen únicamente la virtual diferencia entre dichos Códigos; diferencia que en ningún caso puede bastar para desligar la dependencia de uno con el otro, o más aún, para proveer al segundo de un carácter de autonomía que no tiene.

2) UNICAS DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LOS CODIGOS DE 1870 Y 1884 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Es de precisarse que la diferencia existente entre los ordenamientos legales en cita, no es más que la que se deriva de diez dispositivos legales o artículos contenidos en el Código Civil de 1870; mismos que ya no aparecen en el Código Civil de 1884. Pudiéndose concluir en forma genérica que la única diferencia existente entre ambos códigos sólo sirvió para brindarle un decremento mayor al tan criticado código de 1884, por lo que al Contrato de Arrendamiento se refiere.

Las primeras dos diferencias derivadas del Código Civil de 1884 con respecto al Código Civil de 1870, se derivan del hecho que en el segundo de estos dispositivos legales contenidos en los Artículos 3137 y 3138, correspondientes al Capítulo

Tercero del Código de 1870, denominado "Del Modo de Terminar el Arrendamiento", en los cuales establecía que el arrendatario tenía derecho a permanecer un "Año labrador" más en la finca arrendada, si aún terminada la vigencia del Contrato de Arrendamiento, se continuaba en el uso y goce del predio, siempre que éste fuere rústico; aclarando que por "Año Labrador" se entendía el lapso existente entre la siembra y la cosecha de los frutos.

Es el caso que el Código Civil de 1884, suprime la existencia de los dos artículos en comento, y en su Artículo 3004, simplemente establece que para el mismo supuesto, se entenderá renovado el Contrato de Arrendamiento por otro año más; suprimiendo así, el término jurídico empleado por el legislador de 1870, de "Año Labrador".

Lo anterior constituye un error en mi opinión, pues dicha modificación vino a confundir lo que ya antes había quedado claramente especificado, en el sentido de sustituir dicho término de "Año Labrador", por el de "Año" simple y sencillamente, infiriéndose que dicho término se refiere a lo que comunmente se conoce como "Año Civil".

Entendida así dicha modificación, sólo constituye en si misma un perjuicio grave para el arrendatario, si se considera que al otorgársele el derecho a permanecer en la finca por otro "Año Labrador", era por el hecho de protegerlo para que pudiera recoger su última cosecha, de la última siembra realizada en la finca; pero al modificar el término de "Año Labrador" por el de "Año", entendido esto como "Año Civil", se le está poniendo en riesgo al arrendatario la recolección de esa última cosecha. Pues tendría que constriñirse a realizarse dentro de los 365 días posteriores al término del Contrato, y en caso contrario la pérclca sería íntegra para el

arrendatario, al tener la obligación de desocupar la finca, independientemente de haber realizado o no su cosecha.

Otra diferencia más entre los Códigos Civiles de 1870 y 1884, es la derivada de los artículos 3164 y 3165 del primero de ellos, con relación directa al artículo 3029 del segundo. Aclarando que dicha diferencia sólo consiste en el modo de expresión de la idea jurídica; ésto es, en la forma de redacción existente en dichos artículos, pues lo que regulan ambos lo hacen en el mismo sentido. Por tal virtud, lo que no es propiamente una diferencia entre las legislaciones en comento, más que una simple diferencia literal, en mi opinión es de tomarse en cuenta, dado que la reproducción literal de casi la totalidad de los artículos del Código Civil de 1884, con respecto al Código Civil de 1870, debe ser señalada por el hecho de significar quizá un garbanzo de libra entre las dos legislaciones multicitadas.

Por último, refiero que existen 6 dispositivos legales integrados en el Código Civil de 1870, dentro del Libro Tercero, Título Vigésimo, Capítulo Cuarto, denominado "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado", y que en numeración subsecuente aparecen desde el Artículo 3168 hasta el 3173; mismos que ya no fueron repetidos por el legislador de 1884. Toda vez que éste, al dar legislación a este Capítulo dentro del referido Código, sólo integra dos artículos con numerales 3032 y 3033, que difiere tanto en texto como en contenido con los Artículos ya referidos del Código de 1870.

Como hemos de recordar, en su oportunidad se criticó al legislador de 1870 al hacer el análisis del cuarto capítulo referido, acusándolo de incongruente y falto de técnica jurídica, al determinar que los contratos de Arrendamiento por tiempo indeterminado, no podían exceder de tres años, otorgando por ley una vigencia

determinada, cuando las partes contrataban por una vigencia indeterminada. Es de señalarse que por lo que respecta al legislador de 1884, no sigue en este sentido al legislador anterior, y en los artículos 3032 y 3033 ya citados, establece que los Contratos de Arrendamiento que se hayan celebrado por tiempo indeterminado, concluirán a voluntad de las partes, previa notificación judicial que se haga a la contraria con dos meses de anticipación o un año, según el caso, tratándose de predios urbanos o rústicos respectivamente.

En opinión para el que escribe, es de reconocerse sobre manera el acierto que tuvo el legislador del Código Civil de 1884 en la promulgación de los artículos anteriormente referidos, más que por el acierto valioso de darle congruencia a lo incongruente, por el hecho de ser el único acierto que tuvo en la legislación del Contrato de Arrendamiento.

Antes de concluir el análisis correspondiente al Código Civil de 1884, por lo que hace a la legislación del Contrato de Arrendamiento, debo señalar que dentro de esta legislación, se incluye un quinto Capítulo Titulado "Del Alquiler o Arrendamiento de cosas muebles", dentro del cual lógicamente se encuentran dispositivos legales que regulan el arrendamiento de esta clase de bienes; y toda vez que estos mismos no son de nuestro interés conocer, pues nada aportan a nuestro estudio, por tal virtud sólo se hace la presente mención de ellos en estos términos omitiéndose así su transcripción y estudio.

2.2.4. TEXTO

Por todo lo anterior expuesto y considerando que resulta enriquecedor a la presente tesis, a la vez que da sustento a la crítica del plagio que sufrió el legislador de 1870 por el de 1884; muestro ahora el texto original del Código Civil de 1884 por

lo que al Contrato de Arrendamiento se refiere, con excepción de aquel para bienes muebles específicamente.

TITULO VIGESIMO

Del Arrendamiento

CAPITULO I.

Disposiciones generales

"Artículo 2936.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

2937.- Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

2938.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley.

2939.- En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites que designe el convenio; y el segundo a los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos.

2940.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, o de quien los represente.

2941.- Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los títulos V y VI del libro II.

2942.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud del juicio o repartición en que aquellos hayan intervenido.

2943.- Se prohíbe a los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que a éste pertenezcan.

2944.- Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2848.

2945.- El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

2946.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

2947.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales.

2948.- Si el predio fuere rústico y la renta pasara de mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública.

2949.- La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las ordenanzas administrativas.

CAPITULO II

"De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario."

Artículo 2950.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada:

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

III. A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables:

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

V. A responder de los perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

2951.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

2952.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2950.

2953.- Para cumplir con lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2950 se observarán las prescripciones en el capítulo V, título III de este libro.

2954.- Lo dispuesto en la citada fracción IV no comprende a los embarazos que convengan los meros hechos del tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de la cosa.

2955.- Para cumplir lo prevenido en la fracción IV del citado artículo 2950, se observará lo dispuesto en el cap. VI, tit. XVIII de este libro.

2956.- El arrendador pagará las contribuciones impuestas a la finca, salvo convenio en contrario.

2957.- Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará este en cargo a la renta.

2958.- Si al terminar el arrendamiento hubiera algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

2959.- El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la cosa; y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 1954 y 1955.

2960.- El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos:

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o de sus familiares subarrendatarios:

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

2961.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta si no desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

2962.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres también vencidos, si el predio es rústico.

2963.- La renta se pagará en el lugar convenido; y a falta de convenio, conforme a lo dispuesto en el Art. 1520.

2964.- Lo dispuesto en el Art. 2968 respecto del arrendador regirá en su caso respecto del arrendatario.

2965.- El arrendatario que falta a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

2966.- El arrendatario está obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida, observándose en este caso lo dispuesto en el art. 1453

2967.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que se entregue la cosa arrendada.

2968.- Si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor que tuvieron los frutos en todo el tiempo transcurrido.

2969.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure impedimento.

2970.- Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos.

2971.- Lo dispuesto en los artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

2972.- Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el art. 2969; y si el dueño es poseedor de mala fe, se responderá también de los daños y perjuicios.

2973.- El arrendatario del predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca.

2974.- Si la privación del uso o la pérdida de los frutos o esquilmos proviene de hecho directo o indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2969, 2970 y 3020, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

2975.- *El arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.*

2976.- *Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, a pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia.*

2977.- *Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; a no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos quien en tal caso será el sólo responsable.*

2978.- *Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación, quedará libre de su responsabilidad.*

2979.- *Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.*

2980.- *La responsabilidad en los casos de que traten los cinco artículos anteriores, comprenden no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, si no el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.*

2981.- *El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible toda usurpación o*

novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

2982.- También está obligado a poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia de la necesidad de todas las reparaciones.

2983.- En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por negligencia se ocasionaren al propietario.

2984.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 2969, 2970, 3016, 3017.

2985.- El arrendatario no puede sin conocimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando lo devuelva, restablecerla al estado en que la recibió; siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.

2986.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

2987.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

2988.- *En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que a su favor establece el art. 2959.*

2989.- *Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.*

2990.- *Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que a él o al giro o negociación se impongan.*

2991.- *El subarrendatario que no cumple la obligación que le impone la fracción III del artículo 2960, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3010.*

2992.- *Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.*

2993.- *La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salvo prueba en contrario.*

2994.- *El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aún bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles o necesarias.*

2995.- *El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas, no sigue deterioro a la finca.*

2996.- *En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.*

2997.- *El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales; salvo convenio en contrario.*

2998.- *Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.*

2999.- *Si fueren dos o más los arrendadores o los arrendatarios, se observará lo dispuesto en el capítulo V, título II de este libro.*

3000.- Si una misma cosa se arrendare separadamente á dos ó más personas, se observará lo dispuesto en los artículos 2869 á 2872.

3001.- El arrendamiento por aparcería de tierras ó ganado se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad.

CAPITULO III

"Del modo de terminar el arrendatamiento"

"Artículo 3002.- El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho, el objeto para el que la cosa fué arrendada;

II.- Por convenio

III.- Por nulidad

IV.- Por rescisión

3003.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo dispuesto en el capítulo siguiente.

3004.- Si después de terminar el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

3005.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

3006.- En los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

3007.- En el caso de la fracción II del artículo 3002, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de tercero.

3008.- En los casos de nulidad se observará lo dispuesto en el cap. II tít. V de este libro.

3009.- En los casos de rescisión se observará lo dispuesto en el cap. I, tít. V de este libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

3010.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los arts. 2962 y 2965:

II. Por usarse de la cosa en contravención a lo dispuesto por la frac. III del art. 2960:

III. Por el subarriendo de la cosa conforme a lo prevenido en el art. 2986.

3011.- Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.

3012.- El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se haya pactado lo contrario.

3013.- Si el dueño no entrega la cosa en los términos prevenidos en el art. 2951, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

3014.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

3015.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

3016.- En los casos del art. 2984, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

3017.- Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato, le concede el artículo anterior, hecha la reparación continuará en uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

3018.- El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en el caso del art. 2974.

3019.- Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá, salvo convenio en contrario.

3020.- Si la destrucción de la cosa fuere parcial, se observará lo dispuesto en el art. 2970, a no ser que el arrendador o el arrendatario prefieran rescindir el contrato.

3021.- Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

3022.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

3023.- Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa a título universal, si no es en caso de convenio en contrario.

3024.- Cuando la transmisión fuere a título singular, como donación o venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

3025.- El arrendamiento que celebrare el que compró con pacto de retroventa, por un término que exceda al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenga lugar, quedará de pleno derecho rescindido, conservando a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

3026.- Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas que establezca la ley respectiva.

3027.- Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

3028.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el 3004, si el predio fuere rústico; y si fuere urbano, lo que previene el 3033.

3029.- Si la transmisión tuviere lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el art. 3024, a menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:

I. El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario:

II. Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior el arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato:

III. El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado a segunda paga, conforme a la frac. I, tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

3030.- En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los arts. 2996, 2997 y 2998.

3131.- Siempre que el arrendamiento se haya hecho en fraude de los acreedores, se observará lo dispuesto en el capítulo III, tít. V de este libro.

CAPITULO IV

"Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado."

"Artículo 3032.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecho con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico.

3033.- Hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2996 y 2997.⁷⁷

⁷⁷ *Ibidem* págs. 468 a 482.

CAPITULO 3.- FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDAS.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ofrece dos dispositivos legales que se ocupan de la consagración del derecho a la vivienda de alquiler: el 4o. y el 123 apartado B, fracción XI, inciso F.

En ambos se nota claramente la preponderancia legislativa que acusa un abierto reconocimiento a este derecho, en protección principalmente de las clases populares necesitadas de una vivienda; pero así mismo, se pueden percibir esenciales diferencias.

El Artículo 4º constitucional establece una declaratoria que podríamos considerar como sacramental, acerca de la existencia de un derecho a la vivienda, que resulta en beneficio del general de la población que se encuentre necesitada de ella. Estableciendo así mismo, que el medio más eficaz para lograr una estabilidad vivendaria real depende principalmente, de la creación de una normatividad que regule el contrato de arrendamiento para casas-habitación.

Contrariamente, el artículo 123, Apartado B, Fracción XI, inciso F, establece que el derecho vivendario en comento es única y exclusivamente de la clase trabajadora, pero no de la clase trabajadora en general, sino solo de aquella que presta sus servicios al Estado Mexicano; particularizando de ese modo, la aplicación de este derecho a un sector popular específico de la Sociedad Mexicana.

3.1. ARTICULO 4o., CUARTO PARRAFO

El mandato Constitucional en su apartado respectivo consagra el derecho a la posesión de una vivienda, en la forma siguiente:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".⁷⁸

De la letra del dispositivo Constitucional en análisis, se advierte claramente el alto espíritu social del que está dotado; siendo evidente, al reconocer y promulgar un derecho específicamente destinado hacia las clases populares; para con él, contribuir en la satisfacción de su necesidad vivendaria.

A pesar del gran mérito que tiene al ser el fundamento legal supremo que consagra el derecho a la vivienda, el cuarto párrafo del artículo 4o. Constitucional, también está dotado de una gran cantidad de fallas de carácter técnico-legislativo que lo califican de deficiente.

Precisar los méritos y deméritos de nuestro objeto de estudio, es la esencia del presente apartado de mi tesis; no obstante en términos generales podríamos concretar la breve introducción que ahora se hace, señalando lo siguiente:

El derecho a la vivienda en México, pese a estar reconocido por nuestra Constitución como una de las Garantías Individuales del ser humano, no es más que una Norma Jurídica Subjetiva incerta a dicho ordenamiento: toda vez que no pasa de ser una simple declaratoria formal que aspira a otorgar un privilegio legal

⁷⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, S.A., Octogésima Quinta Edición, México 1993, Pág. 9

para los mexicanos; pero que de facto ó en su práctica, por diversas causas, no existe.

3.1.1. ASPECTO HISTORICO

El texto que ahora conocemos relativo al cuarto párrafo del Artículo 4o. Constitucional, nace en el Seno de la H. Cámara de Diputados y no en la de Senadores, como normalmente correspondería en atención a la jerarquía de la norma; y se da en un Periodo Extraordinario de sesiones, convocado por el C. Diputado Héctor Ramírez Cuellar del Partido Popular Socialista, siendo aprobado por la H. Comisión de Debates de dicha cámara.

La adición del cuarto párrafo al precepto constitucional en estudio, como ya se mencionó, fue aprobada el 19 de enero de 1983 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de ese mismo año.⁷⁹

⁷⁹ DECLARATORIA DE REFORMA Y ADICION AL ARTICULO 4o. DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. La Comisión Permanente del Honorable Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, en uso de la facultad que le confiere el Artículo 135 de la Constitución General de la República y previa la aprobación de la mayoría de las Honorables Legislaturas de los Estados, declara reformado y adicionado el Artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Artículo Único.- Se reforma el Artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar en los siguientes términos: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo". Único. Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.- Sala de Comisiones de la Honorable Comisión Permanente del Congreso de la Unión. México, D.F., 19 de enero de 1983. Diario Oficial de la Federación publicado el 7 de febrero de 1983, pág. 54

3.1.2. ASPECTO TUTELAR

En el presente apartado, habremos de desentrañar el bien jurídico a tutelar en función del precepto constitucional en estudio; de tal suerte, atenderemos tanto a su letra como a su espíritu.

Dice el Cuarto Párrafo del Artículo 4o. Constitucional: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo:"

El precepto legal que nos ocupa, se compone de dos partes fundamentalmente: una formal o declaratoria y otra material u obligatoria.

1) CONTENIDO FORMAL

La parte formal de este precepto, la encontramos en sus primeras líneas, con el reconocimiento expreso que hace el Estado Mexicano, respecto de la importancia que tiene para el ser humano, el poseer una vivienda que satisfaga su necesidad de protección y de ubicación territorial al señalar: "Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa", En consecuencia, esta manifestación es la preponderancia de esta necesidad, convertida en derecho.

Sólo un cuestionamiento puedo hacer a un precepto con tan alto contenido jurídico-social: si toda familia Mexicana tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, ¿ante quien pueden hacer valer este derecho los cientos o miles de familias mexicanas que carecen de vivienda?

De sobra sé que ante nadie, por lo que vuelvo a preguntarme ¿existe realmente el derecho a la vivienda en México como algo tangible?. También de sobra sé que no, razón por la que sostengo que esta parte del precepto en comento, es totalmente subjetiva y meramente declaratoria.

2) CONTENIDO MATERIAL

La segunda parte del mismo dispositivo Constitucional, la encontramos en su parte final. Esta merece una minuciosa atención para desentrañar el verdadero significado y alcance de su contenido, siendo que señala: "La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Resulta confusa la intención de este precepto, pues atento a su redacción, tal parecería que el multicitado derecho a la vivienda podría ser real, a través de leyes efectivas que establecieran los medios idóneos para su consecución; y de igual forma se hace pensar que la calidad de dicha consecución, será en forma definitiva ó a título de dueño. Pues si este precepto, es destinado a las familias que carecen de vivienda, lógico es pensar que la intención legislativa, es la de otorgarla sin reserva al menos, por no mencionarse restricción alguna en tal sentido.

Pero en realidad no es así, pues convencidos nuestros legisladores de la imposibilidad material de otorgar una vivienda propia a quienes no la tienen y aunque el precepto no lo refiere, la verdadera intención del legislador fue la de garantizar simplemente una estadía con cierto carácter de permanencia, en las viviendas que ya poseían los que carecían de una propia; refiriéndose entonces, a la posesión que de las mismas tenían en calidad de inquilinos.

Es así como entendemos que el sentido real del precepto Constitucional se sustenta exclusivamente en el propósito de mejorar la situación inquilinaria que vive la sociedad mexicana, a través de leyes adecuadas que se creen sobre el particular. "Sólo resta señalar que esta conclusión no nace de la deducción aquí planteada, sino de la misma sesión legislativa, sostenida el 19 de enero de 1983, donde se debatió en este sentido por parte de los legisladores que intervinieron en la creación de este artículo"⁸⁰

⁸⁰ Del debate realizado con fecha 19 de enero de 1983, con motivo de la iniciativa de ley recibida y aprobada por la H. Cámara de Diputados, en sesión extraordinaria, que da nacimiento al cuarto párrafo del Artículo 4o. constitucional, me permito citar en algunos fragmentos sobresalientes de los legisladores que intervinieron en él:

Abre el debate el C. Diputado por el Partido Popular Socialista, Héctor Ramírez Cuellar, en uso de la palabra sostiene: "Quisiera señalar, en primer lugar, que el estudio de la legislación inquilinaria, en la etapa moderna de la Cámara de Diputados, tiene por lo menos 8 años. Se han hecho múltiples iniciativas de reforma: se han presentado leyes completas; se han elaborado estudios; las comisiones de la Cámara en la segunda legislatura estuvieron a punto de dictaminar nuestras iniciativas de reforma; se han presentado leyes completas; se han elaborado estudios; las comisiones de la Cámara en la segunda legislatura estuvieron a punto de dictaminar nuestras iniciativas en materia inquilinaria; se han presentado reformas al Código Civil en materia de arrendamiento y finalmente, distintos organismos sociales, han presentado también al Congreso, iniciativas y propuestas en este sentido. Creo que hay, en el Congreso de la Unión, suficiente material para que a la mayor brevedad posible, legisle en materia inquilinaria. No es cierto que esto se está estudiando desde hace poco tiempo. Tiene ya bastante tiempo el estudio del problema inquilinario y de la legislación en la materia. Pero, ¿por qué no ha progresado la legislación inquilinaria en la Cámara de Diputados? No porque no se haya llegado a conclusiones, no porque los estudios no hayan concluido, sino fundamentalmente por dos razones, que debe exponer en esta Tribuna: En primer lugar. Existe en el seno de la mayoría parlamentaria, del Partido del Gobierno, una concepción atresada, tradicionalista y primitiva, del contrato de arrendamiento. Son los abogados que se quedaron en el siglo XVII y en el siglo XIX, que todavía insisten en manejar el contrato de arrendamiento, dentro del Código Civil, y no se atreven a reconocer que el contrato de arrendamiento, no es un contrato de igualdad de las partes, sino es en la etapa moderna un contrato sujeto al derecho público. Esos senadores, esos diputados, que se quedaron en las viejas concepciones del derecho civil, son los que han saboteado y son los que se han opuesto a la legislación inquilinaria. Y el otro factor, la Cámara de Propietarios de bienes inmuebles, organismo que cuantas veces la Cámara de Diputados ha pretendido legislar en materia inquilinaria, ha presionado a la dirección de la Cámara y finalmente ha impedido que se promulgue el dictamen correspondiente. Todos sabemos que esta Cámara agrupa a los propietarios de bienes inmuebles que son muy poderosos en nuestro país y que dictan las reglas de los alquileres a su antero arbitrio.- No existe ningún recurso legal para frenar la actitud de los propietarios de bienes inmuebles, el Código Civil para el Distrito Federal y para los estados es enteramente letra muerta, es una legislación totalmente inocua que,

3.1.3. CONSIDERACIONES AL ASPECTO TUTELAR

1) A pesar de todas sus deficiencias, el artículo estudiado contiene un valor incalculable, si se le reconoce como la piedra angular de la que podría derivarse una ley inquilinaria que hasta hoy no existe; y que sin duda, sería de gran beneficio para esta sociedad citadina, pero que mientras ello no suceda

desde mi punto de vista ya no debemos nosotros continuar presentando como una alternativa para los contratos de arrendamiento.- Esa es el fondo que hay en realidad para oponerse a la legislación en materia inquilinaria'.

Acto seguido se le otorga el uso de la palabra C. Diputado Enrique Soto Izquierdo, y en su intervención señala lo siguiente: 'El diputado Ramírez Cuéllar se refirió a algo que ciertamente nos preocupa a todos, uno de los asuntos que requieren un encausamiento más adecuado, es la situación inquilinaria en el país, situación inquilinaria que se vincula estrechamente por necesidad al problema de la vivienda en el país, y que creo en lo personal, que debía de verse en su conjunto y bajo ese enfoque mucho más amplio, mucho más completo, que es justamente el del problema social de la vivienda, del cual la situación inquilinaria es una parcela, y tal vez, si no vemos el problema en su conjunto y le atacamos en su aspecto de fondo, vemos el problema en su conjunto y lo atacamos en su aspecto de fondo, no alcazaremos a resolver adecuadamente esa parcela que es el problema inquilinario. Es complejo el asunto y ello no implica el que en efecto, como lo señalaba con objetividad, según suele hacerlo el Diputado Ramírez Cuéllar, llevemos, en cuanto se refiere a esta etapa de los trabajos legislativos, ya varios, 6 y 8 años, estudiando y recibiendo iniciativas diversas que comprenden desde reformas sencillas al Código Civil, hasta iniciativas de Ley Inquilinaria en esa materia específica. De no ser complejo el problema, de seguro que los legisladores habrían ya propuesto una fórmula que definiera los campos y eran los mejores instrumentos para superar la actual condición jurídica en el asunto de la vivienda.- Posteriormente se dispone a atacar el problema y propone: 'La resolución del problema de la vivienda tiene lugar, por un lado la vía de quienes adquieren o que construyen una casa-habitación, e adquieren un condominio. Y por otro lado, por la vía de quienes renta, alquilan un espacio de vivienda. Estas dos posibilidades son complementarias y en cierto modo paralelas.- No ha sido fácil, hasta ahora, encontrar el equilibrio justo que nos permita, por un lado, garantizar la oferta de viviendas o la mayor oferta posible de vivienda para el número creciente de demandantes de espacio de viviendas. Y al mismo tiempo poner un orden más estricto en el manejo inquilinario.- Una de las cuestiones objetivas, reales, difíciles de resolver en términos simplemente de una ley inquilinaria que no considere este contexto, es la medida en que pueda desalentarse, en efecto la construcción destinada a la vivienda de alquiler, en la medida que las disposiciones que puedan dictarse al respecto, resulten en exceso desalentadoras y no quiero decir en que grado preciso, porque eso es una cuestión de ponderación circunstancial inclusive y no necesariamente relacionadas sólo con los factores objetivos, sino también con una serie de relaciones de intereses y aptitudes de grupos que son una realidad social que los legisladores tenemos que tomar en cuenta'.

El Diputado Alberto Salgado Salgado en su intervención sostiene: 'creemos que no estamos frente a un hecho complejo porque la cuestión se reduce simplemente a establecer una correlación o un equilibrio económico entre las partes que contratan un arrendamiento. ¿En dónde está la complejidad de una relación jurídica de esa naturaleza? Simplemente hay que acudir a la ley de oferta y demanda, como dice el compañero Ramírez Cuéllar, en ese aspecto convengo con él, en el sentido de que no existe un abogado que pueda determinar qué igualdad entre las partes que contratan una relación de arrendamiento. Efectivamente, existe de manera formal, escrita, en teoría, pero vemos que la ley de la oferta y a demanda juega un papel preponderante en las condiciones económicas, y en estas condiciones no hay complejidad en el problema, en el asunto. Sencillamente se requiere que el Estado adoptara una actitud protectora para los arrendamientos, decreten que se trata de una cuestión de orden público o interés general, y se introduzca, supervisando esa relación, estableciendo todos, como se hace en el salario, como se hace en los productos de consumo de primera necesidad.- Nada es complejo tiene el problema, simplemente reglamentarlo en una legislación con la llaneza y simplicidad que las circunstancias actuales lo exigen.

Finalmente el Diputado Oscar Cantón Zelina su intervención manifiesta: 'Indudablemente, insisto, coincidimos en la preocupación de que todo mexicano debe tener una vivienda digna y decorosa. Acaba de presentarse, también por parte de la Comisión, a la Tercera Comisión, la Reforma Constitucional al Artículo 4o para que se eleve a rango constitucional, repito, el derecho a la vivienda. Creo que este es un paso trascendente, creo que es un paso definitivo, es un paso importante constitucional, hacia una discusión de una nueva Ley Inquilinaria'. Sesión de debate, II. Cámara de Diputados, 19 de enero de 1983.

simplemente es lo que ha sido hasta hoy, un dispositivo legal de rango constitucional totalmente utópico, pues resulta socialmente inoperante.

2) Por tanto, necesario resulta que se reforme dicho precepto en su redacción, de tal manera que se le suprimiera lo demagógico y se le conservará a la vez, el sentido de apoyo legal al problema vivandario, concenrándolo con una Ley Secundaria, Autónoma, Completa y Eficiente en materia de Arrendamiento de viviendas.

3.2. ARTICULO 123 APARTADO B, FRACCION XI, INCISO F.

Reza el mandato constitucional que ordena el otorgamiento de viviendas en alquiler para los trabajadores al Servicio del Estado:

"Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo conforme a la ley".

El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

B.- Entre los poderes de la Unión, el Gobierno del Distrito Federal y sus trabajadores:

XI.- La seguridad social se organizará conforme a las siguientes bases mínimas:

f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de construir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas o mejorarlas, o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su ley en en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos".⁸¹

Del mismo texto, se advierte la justificación que lo hace objeto de nuestro estudio; toda vez, que en su parte inicial refiere al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, como el bien jurídico a tutelar en favor de un sector social, como lo es la clase trabajadora; y específicamente, aquella que presta sus servicios al Estado Mexicano.

⁸¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, op. cit., Página 115.

3.2.1. ASPECTO HISTORICO

El que ahora se cuente en México con un reconocimiento al derecho de vivienda para los trabajadores del Estado, plasmado en el Artículo Constitucional en estudio; es producto de la actividad legislativa realizada por nuestro constituyente de 1917.

Se podría considerar a México como el primer país del mundo, que se pronunció en favor de un derecho de carácter social que versara sobre el como brindarle a los trabajadores que carecían de ella, una vivienda. "Baste recordar el discurso de uno de los grandes Constituyentes de 1917, Don Natividad Macías, pronunciado el 28 de diciembre de 1916, donde se refirió a la obligación de proporcionarle a los trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas"⁸²

Pero todavía anterior a él encontramos que "en noviembre de 1906, el entonces gobernador del Estado de Chihuahua, Enrique C. Creel, promulgó una ley sobre casa para obreros y empleados públicos"⁸³

Ambos antecedentes referidos, independientemente de ser o no, el primero a nivel mundial sobre la materia, resultan por demás adelantados a su época, tanto más si se toma en cuenta que "la propia Organización Internacional del Trabajo (OIT) aprobó hasta su quincuagésima quinta reunión, el mes de junio de 1970, una convención (la número 133) sobre vivienda para los trabajadores, complementada con una interesante recomendación (la número 115) respecto

⁸² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comentada, Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., Primera Edición México 1985, Página 13

⁸³ *Ibidem*

del conjunto de normas para proporcionar una vivienda a dicho sector de la población mundial.⁸⁴

Meritorio resulta para México, el hecho de ser quizá el primer país con una filosofía jurídica que concibe un derecho de apoyo a la vivienda para a los sectores populares que carecen de ella, en particular, para los Trabajadores al Servicio del Estado Mexicano.

3.2.2. CONSIDERACIONES PREVIAS

Antes de profundizar en el estudio al precepto constitucional que nos ocupa, necesario es establecer un par de consideraciones importantes, fijadas en torno al mismo:

1) Art. 123 Apartado "B" los Trabajadores al Servicio del Estado son únicos derechohabientes. En función de este artículo, sólo habremos de considerar como beneficiarios del derecho al otorgamiento de una vivienda en alquiler, exclusivamente a la clase trabajadora que presta sus servicios al Estado Mexicano; y no así a aquella que lo hace a particulares.

La razón de ello deviene de 2 observaciones:

a) Nuestro objeto de estudio se encuentra inserto dentro del Apartado B, del Artículo 123 Constitucional; por tanto, es un derecho reconocido por el legislador, exclusivamente para los Trabajadores al Servicio del Estado; y

⁸⁴ *ibidem*

b) En el apartado A del mismo ordenamiento, donde se establecen los derechos y obligaciones de los trabajadores que prestan sus servicios a particulares, jamás se establece en parte alguna el derecho para adquirir "en arrendamiento" una vivienda, sino solo en compraventa.

2) El apartado A del precepto constitucional en comento, establece un dispositivo legal que podríamos considerarlo "parcialmente", como el correlativo del que nos ocupa, siendo éste el encontrado dentro de la fracción XII del Ordenamiento, artículo y apartado en cuestión mismo que a la letra dice:

"XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de construir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales

los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas".⁸⁵

Parcialmente puede ser considerado como el dispositivo legal correlativo del diverso que nos ocupa. Toda vez, que si bien es cierto que en ambos se desprende el derecho de los trabajadores al otorgamiento de una vivienda; también lo es, que atendiendo a la letra de los mismos, se desprende una diferencia, basada en el medio que establece para hacer real ese derecho.

Mientras el dispositivo legal del Apartado A, del artículo 123 Constitucional, solo menciona el otorgamiento para los trabajadores de viviendas en propiedad, el correlativo del Apartado B se refiere al otorgamiento de las mismas "en arrendamiento" o propiedad; razón por lo que son similares pero no idénticos.

Descartamos de antemano en nuestro estudio, cualquier análisis mayor al precepto constitucional del apartado A al carecer de materia e interés para el mismo, por no considerar el otorgamiento de viviendas en arrendamiento, sino simplemente en propiedad.

⁸⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Op. Cit., Página 113.

3.2.3. ASPECTO TUTELAR

El Aspecto Tutelar del artículo 123 apartado B, fracción XI, inciso f, se podría pensar que está claro y evidente a partir de su mismo texto; toda vez que en éste se establece verazmente, un propósito a legislar, así como los mecanismos legales y prácticos para conseguirlos.

De la letra del precepto en cita, se desprende que su finalidad, es la de brindar materialmente una vivienda a los trabajadores al Servicio del Estado, que carecen de ella y que los mecanismos o medios de los que se vale para su consecución, es el otorgamiento de éstas a través del arrendamiento o la compraventa.

Lo que formalmente es un mandato constitucional que obliga al mismo Estado Mexicano, a construir viviendas y "otorgarlas en arrendamiento" a los trabajadores a su servicio; en realidad el dispositivo legal en cita, no es más que letra muerta dentro de la Constitución, tras la violación que de éste hace el mismo Estado.

3.2.4. VIOLACION DEL PRECEPTO CONSTITUCIONAL POR OMISION

El Estado Mexicano se encuentra obligado por mandato constitucional a la construcción de viviendas, así como a su promoción para otorgarlas en arrendamiento a sus trabajadores. Sin embargo se puede afirmar que incumple con esta obligación al dejar de hacerlo; siendo por tanto el mismo Estado, el responsable de la violación a nuestra Carta Magna.

Lo anterior se puede constatar fácilmente, pues un par de evidencias del 'No Hacer Estatal', así lo acusan:

1) Ante la obligación del Estado, de construir y otorgar viviendas en arrendamiento a sus trabajadores; no existe una legislación específica, que determine los lineamientos a seguir para hacer fáctico dichos arrendamientos, ya que no se cuenta con un mecanismo legal para hacer valer este derecho, demandando al Estado, o particularmente al FOVISSSTE para que se les otorgue una vivienda en alquiler a los derechohabientes que así lo requieran; y

2) Como consecuencia de lo anterior, tenemos que el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), jamás ha otorgado alguna vivienda en arrendamiento a alguno de sus derechohabientes que los necesite.

3.2.5. FUNCION INCOMPLETA DEL FOVISSSTE

El FOVISSSTE, en base a este precepto, tiene pleno reconocimiento como organismo bipartito, creado en apoyo a la vivienda. Es sostenido a través de aportaciones otorgadas por el mismo Estado Mexicano y cuotas proporcionales de sus trabajadores, deducidas de su propio sueldo para formar el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad, Servicio Social para los Trabajadores del Estado.

Su funcionalidad deviene de los lineamientos que le establece el Reglamento de Prestaciones Económicas y de Vivienda del Instituto de Seguridad

y Servicio Social de los Trabajadores al Servicio del Estado, derivado de la Ley Reglamentaria del artículo 123 Constitucional, apartado B, denominada Ley Federal del Trabajo Burocrático.

Es el caso que en dicho reglamento, jamás se contempla alguna obligación del FOVISSSTE, en el sentido de otorgar "viviendas en arrendamiento" a los trabajadores al Servicio del Estado; obvio es, que mucho menos se establecen los lineamientos legales para llevar a cabo esos arrendamientos.

Por el contrario, el Reglamento en cita, exclusivamente se avoca a delimitar las condiciones en las que el FOVISSSTE va a funcionar para el otorgamiento de viviendas a los trabajadores al Servicio del Estado, pero en base a la compra-venta que por ellas se realicen.

La traición que se hace en la práctica al texto del artículo en estudio, por parte del FOVISSSTE, es consecuencia de un grave error legislativo. Toda vez que al establecer el funcionamiento de este organismo en su Ley Reglamentaria, se queda en el tintero el arrendamiento de viviendas para los Trabajadores del Estado como bien jurídico a tutelar, al no hacer jamás mención alguna sobre el particular.

Por tanto, después de descubrir el aspecto del dispositivo en cuestión, y toda vez que del mismo se desprende que el mecanismo previsto realmente por el legislador para dotar de viviendas a los Trabajadores al Servicio del Estado, es únicamente mediante la compraventa de las mismas; carece en consecuencia, de mayor interés para nuestro estudio, por no contemplar a los arrendamientos de éstas como un mecanismo más.

CAPITULO 4.- LEGISLACION CIVIL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO FEDERAL.

La materia civil determinada como el tronco común, del que se desprende fundamentalmente la legislación vigente del contrato de arrendamiento de viviendas, hace necesario identificar a los cuerpos legislativos en que se contiene: los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, mismos que brindan la sustanciación de fondo y forma respectivamente a nuestro objeto de estudio.

Ello obedece a que la sustanciación Civil del Contrato de arrendamiento de viviendas carece de una codificación integral, siendo que, tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles pese a contener un capítulo específico dentro de los mismos, que se ocupan de legislar en sus respectivos ámbitos las relaciones inquilinarias resultan a la vez del todo estrechos para legislar eficazmente el fenómeno social tan complejo que sin duda es el arrendamiento de viviendas; razón por la cual se tiene que recurrir al resto de toda la legislación sustantiva y adjetiva, a fin de subsanar las lagunas que dejan ambos capítulos de los Códigos citados.

Cabe aclarar que en el presente apartado de esta tesis habremos de incluir el estudio de la legislación civil sustantiva y adjetiva del contrato de arrendamiento de viviendas, con la particularidad de que este estudio se hará en su conjunto, esto es, que las particularidades que dentro del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles integran del contrato de arrendamiento de viviendas, serán tratadas con posterioridad en un apartado específico de este mismo trabajo.

4.1. CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL (1928)

El Código Civil Vigente en el Distrito Federal en materia común y para todo el Territorio en materia Federal, da cabida a la principal legislación existente en materia de viviendas.

Por otro lado, cabe recordar que el Cuarto Párrafo del Artículo 4o. Constitucional prevee la existencia de una Ley Reglamentaria de éste, que se ocupe de regular en forma específica las relaciones inquilinarias; valiendo decir que en este sentido, el texto del citado precepto constriñe al legislador para la creación y promulgación de dicha Ley Secundaria.

Sin embargo, no podemos considerar al Código Civil (legislando la materia inquilinaria), como la ley que reglamenta al dispositivo Constitucional en cita; toda vez que dicho ordenamiento en su apartado respectivo, resulta demasiado corto para regular eficazmente la compleja problemática social que surge a partir de la celebración de un contrato de arrendamiento para vivienda.

Pese a lo anterior, no se puede desconocer que nuestro Código Civil Vigente, es el Ordenamiento donde se encuentra la principal legislación de nuestro objeto de estudio, por hayarse dentro de éste en virtud de la materia jurídico-legal de la que deviene; esto es, que al pertenecer la figura jurídica del Arrendamiento a la materia civil, obvio es que sea el Código Civil el que contenga su reglamentación.

Cabe aclarar que si bien en el presente apartado de esta tesis, habremos de referirnos al Código Civil Vigente siendo este el expedido en 1928, debemos entender que el texto legal al que haremos mención, será el inserto al Código Civil Vigente y no así al texto legal del Código de 1928.

Lo que podría resultar un absurdo juego de palabras no lo es, si se toma en cuenta que el Código Civil expedido en 1928 al paso del tiempo ha sido objeto de múltiples reformas en su texto original; reformas éstas que en la actualidad harían imposible que el legislador de 1928, reconociera al Código Civil Vigente como obra suya.

4.1.1.- ANTECEDENTE HISTORICO

El Código Civil vigente, deroga su anterior de 1884, valiendo decir que en realidad derogó al Código de 1870, pues salvo escasas excepciones, este último, continuó vigente hasta la promulgación del Código Civil de 1928.

"Es expedido el 30 de agosto de 1928, durante el gobierno del General Plutarco Elías Calles, publicándose en el Diario Oficial de la Federación en cuatro ediciones diversas que contenían cada una de ellas, apartados distintos de dicho ordenamiento. De tal forma que en el Diario Oficial de la Federación del 26 de Mayo de 1928, se publicaron los artículos del 1 al 722; en el del 14 de Julio del mismo año, los artículos del 723 al 1280; en el del 3 de agosto del año

en cita, los artículos del 1281 al 1791; y en el del 31 del mismo mes y año, el resto del articulado; esto es del artículo 1792 al 3044.⁸⁶

Ha de señalarse que dicho Código, comenzó a regir 4 años más tarde de la fecha de su total publicación; esto es que entró en vigor el 1o. de octubre de 1932 por Decreto Presidencial Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1o. de septiembre de ese mismo año.

4.1.2. EXPOSICION DE MOTIVOS GENERALES Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Resulta de primordial importancia para el enriquecimiento del presente capítulo, conocer las causas jurídico-sociales que propiciaron la derogación del Código Civil de 1884; y a su vez, la creación y promulgación en consecuencia, del Código Civil de 1928.

El cambio en el orden legal que representó para la sociedad mexicana de 1928, la puesta en vigor del Código Civil Vigente en sustitución del anterior, necesariamente tuvo que obedecer a importantes modificaciones ideológicas filosóficas, económicas y sociales en nuestro país que así lo reclamaron; de ahí que la interrogante mayor a este respecto se base en determinar con precisión el sustento de dichas modificaciones.

⁸⁶ Leyva Gabriel y Cruz Ponce Leandro, Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Editorial Miguel Ángel Porrúa, Octava Edición, México, 1989, pág. 8

4.1.2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS GENERALES

La Derogación del Código Civil de 1884 causada por la promulgación del Código Civil vigente de 1928, necesariamente tuvo que apoyarse en razones socio-jurídicas, que justificarán el consecuente cambio legislativo. Tales razones, quedaron impresas en el apartado correspondiente de nuestro Ordenamiento legal, técnicamente conocido como "Motivos del Código Civil", el cual adquiere primordial importancia conocer, sobre todo en ciertos aspectos muy específicos que ha continuación presento.

"Las revoluciones sociales del presente siglo, han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna, impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro actual Código Civil es producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico el exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas

por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad.

Para transformar un Código Civil, en que predomina el criterio individualista en un código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad".⁸⁷

El radical cambio que da nuestra legislación de Individualista y liberal a colectivista y protector de la clase económicamente débil, no es sino el producto de ser el primer y hasta ahora, único Código Civil que existe de Caracter Post-Revolucionario; pues consumada la Revolución Mexicana e hinchados del triunfo social, nuestros legisladores intentaron plasmar en este Código, el desprecio de beneficios particulares sobre los de las mayorías.

Asimismo, el referido cambio legislativo también puede considerarse como una repercusión o reflejo de los acontecimientos mundiales destacados al momento histórico de su creación, pues baste recordar que para 1928 se encuentra recientemente implantada una doctrina ideológica, jurídica, económica y social, denominada socialismo, cargada de principios coincidentes a los revolucionarios de nuestro país que la hicieron más fácil de ser adoptada en forma parcial por nuestra sociedad y reflejada por nuestro orden jurídico.

⁸⁷ Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., Sextoagésima Segunda Edición, México, 1993, Págs. 7 y 8

4.1.2.2. EXPOSICION DE MOTIVOS DEL ARRENDAMIENTO

"El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hace la situación del arrendatario.

Entre las reformas introducidas son dignas de citarse las siguientes; la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Cuando el arrendador no cumpla sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si podrá hacerlas por cuenta del arrendador. En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento

de la finca, y goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla".⁸⁸

De lo anterior puede verse que se anunciaron y plasmaron en el Código Civil reformas sutanciales en materia inquilinaria; sin embargo a causa de múltiples contrareformas a su texto original, en la actualidad solo subsiste aquella que prevenía el derecho del tanto del inquilino, para el caso de venta de la cosa arrendada.

4.1.3. ESTRUCTURA LEGISLATIVA

La estructura del Código Civil vigente, sin duda que significa un gran avance del mismo y no sólo con respecto de los Códigos anteriores, sino más aún, respecto de diversos Códigos del país a los que sirve de modelo.

La estructura del Código Civil vigente es por demás compleja; y ello no significa que sea confusa o complicada, sino por el contrario. Este Código, si bien es cierto que cuenta con los mismos Cuatro Libros con los que cuentan sus códigos antecedentes, también lo es, que cada Libro cuenta con muchos más títulos y éstos a su vez con muchos más capítulos.

⁸⁸ *Ibidem*, Págs. 33 y 34

Pero con ello no sostenemos que a mayores cantidades, mejores leyes, sino que gracias a esta mayor distribución se ha alcanzado una mejor identificación de materias, que se expresan de lo general a lo particular; con lo que se gana una mejor comprensión de los temas legislados.

ANALISIS COMPARATIVO EN RELACION CON EL CODIGO CIVIL DE 1884

Como muestra de lo anterior pongamos como ejemplo la regulación del Contrato de Arrendamiento en los Códigos Civiles de 1884 (Código Civil anterior inmediato), y el Código Civil Vigente, de tal forma se pueden advertir grandes diferencias estructurales en favor de la segunda legislación referida, señalando como ejemplo las siguientes:

1) MEJOR TECNICA LEGISLATIVA

1.- El Código de 1884, ubica al contrato de arrendamiento en el Libro Tercero (De los Contratos), donde regula solamente los Contrato Civiles; mientras el Código Vigente lo hace dentro del Libro Cuarto (De las obligaciones), dividido en 2 partes, donde con mayor congruencia en la primera; legisla lo que en doctrina se denomina la Teoría General de las obligaciones y en la segunda, todo lo relativo a los contratos en particular.

2) MEJOR ESPECIFICACION DE TEMAS LEGISLADOS

2.- El Código de 1884, regula el Contrato de arrendamiento, dividiéndolo en 5 apartados que conforman 5 capítulos. Mientras el Código Civil Vigente, regula dicho Contrato en 9 apartados ó 9 capítulos; donde la importancia de ello, radica en brindarle un apartado particular a ciertos aspectos que por su importancia lo ameritan, aspectos mismos que a pesar de estar reconocidos de igual forma por el legislador de 1884, éste lo demerita, involucrándolo en particulares diversos.

3) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, LEGISLADO EN FORMA ESPECIFICA

La diferencia mayor, al menos por su importancia para esta tesis, radica en que el Código de 1884, no destina ningún apartado específico al arrendamiento viendario. Mientras el Código Vigente sí, como lo es el Capítulo Cuarto del Título Sexto, de la segunda parte del Libro Cuarto; mismo al que habremos de referirnos posteriormente.

4.1.4. DISPOSITIVOS LEGALES CON ADECUADA APLICACION

En este apartado habremos de mostrar los preceptos legales que resultan distinguidos del resto de la legislación en comento, gracias a su eficacia jurídica ó a su reconocimiento y aceptación por parte de la sociedad destinataria.

1) RELEVANTE TECNICA LEGISLATIVA

El dispositivo legal a analizar, contiene una clara limitación de aquellos bienes o derechos que jamás pueden ser objeto de arrendamiento; y a contrario sensú, por exclusión, de aquellos que si lo son conforme a derecho; lo que a criterio del que escribe, es una sobresaliente técnica legislativa mostrada en la redacción de este precepto, al expresar claramente un aspecto que podría resultar tan complejo ó amplio, con una singular sencillez, como a continuación se expresa:

"Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".⁸⁹

Sobresaliente resulta el excelente criterio jurídico con el que se prohíbe el arrendamiento sobre bienes consumibles; que independientemente del valor jurídico-legal que ello implica, se sale del error cometido por los legisladores anteriores de 1870 y 1884, que legislaron el mismo particular en sentido contrario, al permitir un contrato de arrendamiento sobre el usufructo de los bienes; siendo ya criticados ampliamente en su oportunidad.

⁸⁹ *Ibidem*, Págs. 415 y 416

2) LIMITACIONES LEGALES PARA CONTRATAR

La propia legislación de arrendamiento prevee una garantía de seguridad jurídica a favor de ambas partes contratantes, en función del ente jurídico que contrata, toda vez que cuando éste resulta imposibilitado legalmente para la celebración de un contrato de arrendamiento y lo realiza, dicho acto está afectado de nulidad. Dos ejemplos de ello, los encontramos en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil.

A) "Art. 2404.- Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan".⁹⁰

Este precepto legal tiene validez desde nuestro primer Código Civil, pero no obstante de ser una replica legislativa, es de resaltar su importancia por contener en sí, una relevante limitación personal en la celebración de un contrato de arrendamiento, a favor de la seguridad jurídica de las partes contratantes; o bien, de las partes en litigio, excluyendo así al juzgador de cualquier interés personal sobre el bien arrendado y prevaleciendo con ello el principio jurídico de legalidad en los procesos que prohíbe ser juez y parte en un juicio.

⁹⁰ Ibidem, Págs. 416

B) *"Art. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren".⁹¹*

Aunque este precepto legal contiene el mismo acierto jurídico del anterior, consistente en la limitación personal para celebrar un contrato de arrendamiento, causada por la labor profesional que desempeña la persona encuadrada en el supuesto jurídico; tiene la variante de referirse a administradores de bienes del Estado, en protección del mismo Estado. Cabe señalar, que es mayor el mérito de este dispositivo legal, por no tener antecedente previo como el precepto legal anteriormente analizado.

3) PRIORITARIA LA SEGURIDAD JURIDICA DEL INQUILINO

El contenido del este precepto a analizar se identifica plenamente con algo que en doctrina se le conoce como Seguridad Jurídica; pues ésta se ubica claramente en dos momentos de dicho dispositivo:

"Art. 2409.- Si durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del contrato. Respecto al pago de las rentas, el

⁹¹ Ibidem

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, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".⁹²

La seguridad jurídica de este artículo es evidente con:

A) Plena Validez del Contrato ante la venta del bien arrendado.- Establecer que la transmisión de la propiedad del bien arrendado, no invalida en forma alguna la vigencia del Contrato significa seguridad jurídica para el arrendatario que contrata al principio con el propietario del bien en ese momento y concluye la vigencia del contrato con la aparición de persona distinta al arrendador con quien contrató; y

B) Seguridad Jurídica del Inquilino ante el nuevo propietario del bien arrendado.- Obligar al nuevo propietario del bien arrendado, a notificarle ciertamente tal calidad al arrendatario, so pena de no tener facultad para exigir el cumplimiento de la obligación rentística significa seguridad jurídica para el arrendatario que con la celebración del Contrato, reconoce a un arrendador y no puede reconocer a alguien más en el cumplimiento de su obligación rentística,

⁹² *Ibidem*, Págs. 416 y 417

mientras no se le haga sabedor en forma indubitable del cambio posterior en la personas de éste.

4) GARANTIA DEL BUENO USO DE LA COSA ARRENDADA

"Art. 2425.- El arrendatario está obligado:

Fracción II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares sirvientes o subarrendatarios".⁹³

Este artículo resulta realmente valioso, por significar el medio legal para constriñir totalmente al arrendatario a responder de cualquier abuso en el disfrute del bien arrendado; obligándolo a responder, incluso, de daños al inmueble, causados por terceros afines a él. Ello significa sin duda una garantía del buen uso de la cosa arrendada en favor del arrendador.

⁹³ Ibidem, Págs. 420

5) FIJACION DEL LUGAR DE PAGO DE RENTAS

Reza el Artículo 2427 del Código Civil:

"Art. 2427.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario".⁹⁴

Atendiendo al dispositivo legal en comento, existe flexibilidad para determinar el lugar de pago. Pues en primer instancia previene que sean las partes libremente las que lo determinen, y de no darse tal supuesto, establece como lugar fijo de dicho pago, el lugar donde se ubica la cosa arrendada. Considerado por el que escribe un acierto, ya que dicho sitio es obligadamente conocido por ambas partes contratantes; y por ende, no puede alegarse como causal de incumplimiento del arrendatario, el desconocimiento del lugar de pago, como sucede cuando se estipula como lugar de pago, cualquier sitio diverso.

4.1.5. DISPOSITIVOS LEGALES DE APLICACION DEFICIENTE

Corresponde el turno para destacar en este apartado de mi tesis, algunos artículos que también por razones diversas, significan aspectos negativos dentro del Código Civil en materia de arrendamiento de viviendas; considerando como negativo, todo aquello que lejos de ser un mandamiento justo o éticamente

⁹⁴ *Ibidem*

valioso, es por el contrario un atentado en contra de la sociedad y por ende del derecho.

1) FALTA DE TECNICA LEGISLATIVA EN LA REDACCION

El artículo por analizar abre la legislación en materia de arrendamiento y siendo el primer dispositivo legal en la materia, también es el primero en exhibir una deficiencia basada en la falta de técnica legislativa con la que se redactó; toda vez que lo integran dos partes independientes entre sí.

"Art. 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 comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".⁹⁵

⁹⁵ *Ibidem*, Pág. 415

En principio, este dispositivo da la definición de lo que legalmente se entiende como Contrato de Arrendamiento; y posteriormente señala el tiempo máximo que puede perdurar éste, en función al destino de la cosa arrendada.

Falta de técnica legislativa resulta el hecho de revolver en un mismo dispositivo legal, dos supuestos diversos, como los que han quedado señalados; siendo mejor en mi opinión, que de estas dos partes resultarán dos artículos distintos.

Tanto más si se toma en cuenta, que la primera parte de este artículo pertenece correctamente al Capítulo I del Título Primero, que regula el Arrendamiento, denominado "Disposiciones generales", y la segunda parte del mismo, convertida en un precepto legal autónomo, podría caber en mi opinión, en el Capítulo IX del mismo Título, denominado "Del modo de terminar el arrendamiento", por incluirse en él, dispositivos legales que versan sobre la vigencia de los Contratos y del modo de extinguirse.

2) DERECHOS DEL INQUILINO QUE SU APLICACION RESULTA EN CONTRA

El Artículo 2412 del Código Civil expresa lo siguiente:

"Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su naturaleza estuviere destinada;

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".⁹⁶

El 2412 anteriormente transcrito, obliga jurídicamente al arrendador a respetar ciertos compromisos respecto de los arrendatarios; pero realmente dicha obligación se puede decir que es más moral que jurídica, toda vez que la única

⁹⁶ *Ibidem*, Pág. 417

sanción que se establece para el caso de incumplimiento en dichas normas, es el derecho del arrendatario para "rescindir el contrato" que tiene celebrado.

Resulta una burla para el inquilino que se le diga que tiene derecho a rescindir el Contrato de Arrendamiento de su casa, cuando ello implica la desocupación de la misma; desocupación ésta, que es lo que menos pretende, por no enfrentarse a un sin fin de problemas que implica el cambio de vivienda. Comenzando por la dificultad que representa la consecución de un nuevo alojamiento, que se adecúe, más que a su necesidad de espacio, ubicación, funcionabilidad, etc., a su presupuesto; siendo que debido a la escasez de viviendas en alquiler existente en esta ciudad, las rentas que se cobran por la vivienda generalmente son muy elevadas.

Por tanto, me pregunto, el derecho del inquilino en cuanto a rescindir el Contrato de Arrendamiento por INCUMPLIMIENTO A LA LEY POR PARTE DE SU ARRENDADOR, ¿es un derecho restitutivo o un castigo?; Pues tal parece que el afectado por los incumplimientos de su contraparte es el inquilino, si pretende hacer uso del "DERECHO" que la ley le otorga.

3) DERECHO DEL ARRENDADOR QUE SU APLICACION RESULTA EN CONTRA

Por su parte el Artículo 2425 del Ordenamiento en cuestión, en forma inversa al anteriormente analizado expresa.

"Art. 2425.- El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos.

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".⁹⁷

No varía la situación, si analizamos las obligaciones del arrendatario o inquilino, con respecto de su arrendador, puesto que éstos, también disponen de las obligaciones que la ley les impone, como mejor les parece. A grandes rasgos veamos el porque:

Las obligaciones del inquilino, al igual que del arrendador, tienen como sanción en caso de incumplimiento, la acción de rescisión del contrato en favor de la parte afectada; pero tratándose de dicha acción a favor del arrendador, no es tan benéfica como la ley presume.

Pensemos en un arrendador que legítimamente obtiene sus ingresos del arriendo de una propiedad y de ello establece su modus vivendi. Pensemos

⁹⁷ *Ibidem*, Pág. 420

ahora en su inquilino, que por insolvencia, informalidad o razones varias, ni siquiera impuntualmente cumple con su obligación primaria: el pago de su renta.

En tal caso hipotético pero no irreal, el arrendador conforme a la ley, tiene derecho a demandar el pago de rentas y la desocupación en vía de Rescisión de Contrato. Sólo que para ello implica por lo menos: 1) el gasto de asistencia profesional, al no haber defensorías de oficio en favor de arrendadores como las hay en favor de los inquilinos, 2) el esperar a las resultas del juicio para poder recuperar lo que pretende y 3) amortizar la productividad de su inmueble causa de la situación dada de su inquilino moroso.

Repto lo antes dicho, pero en sentido opuesto: el derecho del arrendador, en cuanto a rescindir el contrato de arrendamiento, por INCUMPLIMIENTO A LA LEY POR PARTE DE SU INQUILINO, ¿es un derecho restitutivo o un castigo?; pues tal parece que el afectado por el incumplimiento de su contraparte es el arrendador, si pretende hacer uso del "DERECHO", que la ley le otorga.

4) DISPOSITIVO LEGAL TOTALMENTE INOPERANTE

Especialmente deficiente resulta el precepto legal a analizar a partir de 2 causas que podríamos identificar como deficiencias de forma y de fondo.

"Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

III.- Los Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles, por periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de renta por más de tres años".⁹⁸

A) DEFICIENCIA DE FORMA.- Es aquella que se fundamenta en el hecho de no estar integrado dentro del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, donde se encuentran concentradas específicamente las normas jurídicas relativas al arrendamiento de inmuebles. Ya que por el contrario se encuentra integrado dentro de diverso apartado del mismo Código; con lo que se pierde necesariamente integridad en la legislación.

Es muy grave la dispersión de dispositivos legales que regulan el contrato de arrendamiento de inmuebles, los cuales existen en diversos ordenamientos legales de variadas materias, siendo el colmo encontrar esta dispersión dentro del mismo Código Civil.

B) DEFICIENCIA DE FONDO.- Respecto a la deficiencia de fondo de este artículo, considero que es aquella que radica en la completa inoperancia que tiene el mismo dentro del arrendamiento de viviendas específicamente. La inaplicación de este artículo en nuestra materia de estudio, se debe a la imposibilidad de concebir realmente un contrato de arrendamiento para casa-habitación, cuyo término de duración se establezca por seis años. No, cuando sabemos que a razón de la escasez de viviendas, los arrendadores fijan el término de la vigencia de los contratos de acuerdo al mínimo legal permitido, el cual es de un año, con la intención de incrementar el monto de la renta lo antes

⁹⁸ *Ibidem*, Pág. 531

posible. Pues en sentido contrario, estarían perdiendo el tiempo y con él beneficios económicos, si celebraran dichos contratos por un periodo de duración mayor.

4.2. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Los dispositivos legales que rigen el procedimiento en un juicio, son igualmente valiosos que los que regulan el fondo del mismo. Pero tratándose de aquellos que se aplican para dirimir controversias de orden inquilinario más que importantes, me parecen vitales; toda vez que de ellos depende algo que en esta materia es primordial, como lo es, la celeridad de un juicio que resuelva más que de manera justa, de manera pronta aspectos tan relevantes y cotidianos como lo pueden ser entre otros:

- a) La desocupación inmediata de un inquilino que ya no tenga derecho a poseer la vivienda que ocupa;
- b) Que se haga efectivo el cobro y pago de las pensiones rentísticas, en forma inmediata a la constitución en mora del deudor;
- c) Que atienda el arrendador en forma pronta, cualquier desperfecto o reparación que requiera el inmueble, etc.

Sin embargo nuestro "Código de Procedimientos Civiles"⁹⁹, muy lejos de significar un medio eficaz para la resolución de un juicio de Arrendamiento Inmobiliario; si habría que calificarlo de alguna forma, ésta sería la de "Deficiente"; ya que en vez de cumplir con su propósito, como lo es, darle cause legal a una controversia de esta naturaleza para su pronta resolución, sólo sirve para obstaculizarlo, haciendo al procedimiento innecesariamente complejo y por ende retardado.

Así se vislumbra que la principal crítica del Código de Procedimientos Civiles, se basa en lo deficiente que resulta para resolver una controversia del arrendamiento inmobiliario, pero no por injusto, sino por retardado, siendo por tanto, la causa de que la impartición de justicia sea deficiente.

4.2.1.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO

El procedimiento ordinario es recurrido por las partes involucradas en un arrendamiento de fincas destinadas a la habitación. Representando la vía común a través de la cual, procede ejercitar cualquier acción o derecho de carácter civil que puedan tener las partes; excepto uno de ellos, que versa sobre el cobro de pensiones rentísticas debidas por el arrendatario. Siendo en éste, el único caso, donde el arrendador si pretende ejercitar su acción correspondiente, deberá hacerlo a través de un procedimiento sumario, del cual se hablará posteriormente.

⁹⁹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, expedido el 31 de diciembre, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 10. al 21 de septiembre de 1932 y puesto en vigor a partir del 10. de octubre de 1932.

Por tanto, podríamos decir que el procedimiento ordinario, es el común denominador, tratándose de la vía a través de la cual habrán de dirimirse todas y cada una de las controversias surgidas a razón del arrendamiento de una vivienda; pues sin considerar el caso de excepción ya señalado, podemos afirmar que la vía ordinaria civil es la comúnmente operante en la materia, para resolver los conflictos judiciales más comunes surgidos entre arrendadores e inquilinos, tales como: la desocupación y entrega de la vivienda por la terminación o rescisión del contrato o bien, el otorgamiento de la prórroga de los mismos.

DEFICIENCIAS DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO CIVIL EN MATERIA INQUILINARIA

Ahora bien, la importancia de reconocer a la vía ordinaria civil como aquella que procede generalmente, en materia inquilinaria nos hace deducir un par de premisas fundamentales:

1) La primera y más grave es aquella que descarta la existencia de una vía autónoma y especializada para dirimir controversias de orden inquilinario. Lo que implica adecuar este tipo de controversias, con todas aquellas del orden civil; lo cual demerita legislativamente la atención al problema social inquilinario; y.

2) En consecuencia la necesidad de aceptar un procedimiento ordinario que aplicado a una controversia de arriendo vivandario, se convierte en complejo y por ende tardado, causándose con ello, un perjuicio extra a las partes en conflicto.

4.2.2. PROCEDIMIENTO SUMARIO

En este apartado de mi tesis, se hará mención al caso de excepción ya apuntado en el apartado precedente, relativo a un tipo de procedimiento que tiene por objeto regular el proceso judicial seguido en toda controversia del arrendamiento inmobiliario, cuando ésta es originada por el adeudo de dos o más pensiones rentísticas por parte del inquilino.

Esta excepción no es otra que un procedimiento sumario técnicamente conocido como "Juicio Especial de Desahucio", el cual posee diversas características que lo distinguen del procedimiento común u ordinario.

4.2.2.1. CARACTERES FUNDAMENTALES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Las características más importantes de este procedimiento son múltiples y específicas, por lo cual en términos generales podríamos referirlas de la siguiente forma:

1) LA ACCION CORRESPONDE SOLO A LA PARTE ARRENDADORA

Sólo procede la acción intentada dentro de esta vía, única y exclusivamente cuando se junta el cobro de dos o más pensiones rentísticas arrendadas; por tanto, esta vía sólo será procedente en favor de la parte arrendadora, por ser la única con derecho para ejercitar dicha acción.

2) GARANTIZAR EL PAGO DE RENTAS ATRASADAS

Esta vía sumaria tiene como principal objetivo el garantizar el pago de pensiones rentísticas que se adeuden, una vez que el arrendatario se haya constituido en mora. Por tanto, desde el inicio del mismo juicio, esto es, dentro del mismo auto que le da entrada a la demanda se ordena la diligencia de embargo precautorio de bienes suficientes del arrendatario, a fin de que se garantice el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman.

3) SOLO PROCEDE LA EXCEPCION DE PAGO

El inquilino no puede oponer excepción o defensa alguna que no sea la de pago.

4) EL PROCESO CONCLUYE CON EL PAGO O LA DESOCUPACION INDISTINTAMENTE

No necesariamente debe concluir este procedimiento con una sentencia definitiva dictada por el juez del conocimiento, sino que de igual forma puede terminar antes de dicha resolución, si el arrendatario dentro de cualquier etapa del procedimiento, o incluso, después de haberse dictado sentencia, exhibe el pago del adeudo reclamado; toda vez que dicho procedimiento, al ser específica su función en cuanto al cobro del adeudo del arrendatario, basta que se efectúe dicho pago, para que este juicio carezca de materia; al carecer de sentido su continuación.

4.2.2.2. FASES DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

1) Este juicio es promovido por el arrendador, naciendo su acción a partir de la falta de pago, de dos o más pensiones rentísticas, del arrendatario (Art. 489 C.P.C.)

2) Recibida la demanda por el juzgador, se mandará requerir de pago al arrendatario; en el momento de la diligencia de notificación de la demanda. Si en ese momento el deudor realiza el pago o acredita estar el corriente, el juicio se dará por totalmente concluído. Pero si no, en esa misma diligencia, se procederá al embargo de sus bienes que garanticen el total de adeudo; al tiempo

que es emplazado, para que en un término de 9 días, dé contestación a la demanda y en término de 30 días, desocupe la finca arrendada, si no efectúa el pago reclamado. (Art. 490 C.P.C.)

3) Al dar contestación a la demanda, el arrendatario no podrá oponer otra excepción que no fuese la de pago; acompañando en tal caso los documentos idóneos que acrediten dicho pago. (Art. 494 C.P.C.)

4) Si el arrendador no objetara los documentos justificativos del pago, presentados por el arrendatario, el juez dará por terminado el procedimiento; pero si fueran objetados, el juez citará a las partes a una audiencia de pruebas y alegatos (Art. 494 C.P.C.).

5) Desahogadas las pruebas, el juez dictará sentencia definitiva (Art. 494 C.P.C.)

6) Si la sentencia que se dicte declara procedente la acción intentada por el arrendador, se condenará al inquilino al desahucio dentro del tiempo que restase para los 30 días, contados a partir de su emplazamiento a juicio. (Art. 496 C.P.C)

7) Si la sentencia que se dicte declara procedentes las excepciones opuestas por el arrendatario, se mandará dar por terminado el juicio; ordenando el archivo del expediente como asunto total y definitivamente concluido, terminando también con la providencia de lanzamiento (Art. 496 C.P.C)

8) La sentencia dictada, será apelable solo en efecto devolutivo cuando es en contra del inquilino; pudiéndose por tanto, ejecutar la misma, mediante garantía que ofrezca el arrendador, suficiente para garantizar posibles daños y perjuicios que se pudiesen causar al arrendatario, en caso de ser procedente la apelación por él interpuesta. (Art. 495 C.P.C)

9) La diligencia de lanzamiento se llevará a cabo cuando se haya declarado ejecutoriada la sentencia, y se entenderá con cualquier persona que habite el inmueble, o incluso, hasta con un policia o vecino, en caso de encontrarse desocupado dicho inmueble; pudiéndose proceder al rompimiento de cerraduras de la puerta, sí ello fuere necesario. (Art. 497 C.P.C.)

CAPITULO 5.- LEGISLACION COMPLEMENTARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO FEDERAL.

Llamamos Legislación Complementaria del Contrato de Arrendamiento de Viviendas en el Distrito Federal, al conjunto de dispositivos que regulan uno o más aspectos de la materia inquilinaria y se encuentran en diversos ordenamientos legales.

Existe un conjunto de preceptos jurídico-legales que reglamentan determinadas particularidades del ámbito inquilinario, localizados en la Ley General de Salud, la Ley de Hacienda del Distrito Federal y el Código Penal. Mismos que en su conjunto conforman la legislación complementaria de nuestro objeto de estudio.

De aquí la importancia de este capítulo, al descubrir e identificar cuales son las particularidades que justifican la intervención de éstos ordenamientos en materia inquilinaria.

5.1. LEY GENERAL DE SALUD EN MATERIA INQUILINARIA

Como aspectos generales de la Ley General de Salud, podemos señalar que fue creada por Decreto Presidencial de fecha 26 de diciembre de 1983, expedido por el entonces Presidente de la República, Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984 y puesta en vigor el 1o.

de enero del mismo año. Así mismo cabe señalar, que consta de 427 artículos y 7 más Transitorios, que conforman la Ley General de Salud propiamente dicha".¹⁰⁰

Derivada de ella, existen también una serie de Leyes Secundarias, Reglamentos, Manuales, Decretos y Acuerdos que conforman el total de la Legislación existente en materia de Salud.

La intervención que la Ley General de Salud tiene dentro de la materia inquilinaria, se justifica plenamente a partir de lo expresado en su artículo 2o., del Título Primero, denominado "Disposiciones Generales", que a la Letra dice: siguiente:

"Art. 2.- El derecho a la protección de la salud tiene las siguientes finalidades:

II.- La prolongación y mejoramiento de la calidad de vida humana".¹⁰¹

De este artículo se desprende claramente la finalidad existente en materia de salud, tendiente al mejoramiento de la calidad de vida humana. Entendiéndose por ello, el establecimiento de los medios de salud necesarios para el desarrollo óptimo del individuo, incluyéndose en ellos el habitat del ser humano.

Y a mayor abundamiento el artículo 3o. de la Ley General de Salud en su fracción respectiva establece lo siguiente:

"Art. 3.- En los términos de esta Ley, es materia de salubridad general:

¹⁰⁰ Ley General de Salud, Editorial Porrúa, S.A., Octava Edición, México, D.F., 1982, Págs. 1 y 87.

¹⁰¹ *Ibid.* Pág. 1

XVIII.- Las demás materias que establezca esta ley y otros ordenamientos legales, de conformidad con el párrafo tercero del Artículo 4o. Constitucional.¹⁰²

Cabe señalar que si bien, no se establece en este artículo las condiciones salubres de una vivienda, como tema específico de salubridad general; la fracción XXVIII del mismo, hace alusión en forma genérica a todos los casos análogos a los si especificados; considerando como tales, aquellos que a pesar de no integrarse a ninguna de las XXVII fracciones anteriores de este artículo, encuentran similitud con ellos al estar reconocidas por diversos ordenamientos en materia de salud.

Tal es el caso de la materia de Salubridad vivendaria que encuentra su regulación específica dentro del Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a Edificios.

5.1.1. REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS

El Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a Edificios, fue creado por Decreto Presidencial de fecha 24 de abril de 1964, expedido por el entonces Presidente de la República, Lic. Adolfo López Mateos, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 1964 y puesto en vigor desde el día 4 de junio del mismo año y consta de 135 artículos integrados en XI Capítulos, más dos Transitorios.

¹⁰² *Ibid.* Pág. 2

Los once capítulos del Reglamento en estudio, se ocupan de establecer todos y cada uno de los lineamientos de salubridad necesarios en cualquier edificación de inmuebles, los cuales se basan desde aspectos de construcción propiamente dichos; hasta el tipo de conducta a seguir por parte de los propietarios o poseedores de dicho inmueble, o de ambos.

5.1.1.1. APLICACION EN MATERIA INQUILINARIA

La aplicación del reglamento en estudio en materia inquilinaria, se deriva específicamente de todo un capítulo del mismo, destinado exclusivamente para la regulación de este particular. Así nos encontramos con el Capítulo X denominado "De las Obligaciones de Propietarios e inquilinos", compuesto por nueve dispositivos, mismos que a la letra dicen:

***CAPITULO X**

De las obligaciones de propietarios e inquilinos

Art. 126.- Los propietarios de los edificios, independientemente de lo que sobre el particular establezcan los contratos que lleven a cabo con los inquilinos, serán los responsables ante las autoridades sanitarias, de la conservación, buen estado y mantenimiento de las instalaciones y servicios sanitarios, muros, pisos, techos y, en general de los propios edificios, con el fin de que éstos se encuentren ajustados a lo dispuesto en este reglamento.

Art. 127.- Los inquilinos tiene la obligación de mantener en buen estado de aseo, las habitaciones que ocupen, haciendo el uso apropiado de los servicios sanitarios y evitando aglomeraciones de personas o de animales que puedan perjudicar la higiene de los habitantes de los edificios.

Art. 128.- En los edificios destinados a departamentos, los propietarios están obligados a mantener aseados los patios generales, los de servicios, excusados, mingitorios, baños y depósitos de agua que sean de uso común para los inquilinos, así como todas aquellas partes del edificio que no pertenezcan a las habitaciones o departamentos.

Art. 129.- La limpieza de patios, excusados, tinacos, pisos y muros de uso exclusivo para cada departamento, serán por cuenta de los inquilinos ocupantes del edificio.

Art. 130.- Cuando las instalaciones de servicios sanitarios, calefacción, iluminación, ventilación y en general cualquier parte de las construcciones de los edificios, ocasionen daños a los colindantes, por lo que respecta a la salubridad, los propietarios están obligados a corregir las deficiencias que se señalen, a satisfacción de las autoridades sanitarias.

Art. 131.- Los propietarios o inquilinos de los edificios en la parte que a cada uno corresponde, están obligados a extraer diariamente las basuras de los patios, habitaciones, azoteas o

departamentos, depositándolas en botes metálicos con tapa de cierre ajustado, previamente a su retiro del edificio.

Art. 132.- Tanto los propietarios como los inquilinos, están obligados a que los obturadores hidráulicos establecidos en los patios generales de servicio o especiales de los departamentos, tengan agua en todo tiempo para evitar malos olores¹⁰³.

5.1.1.2. ESTRUCTURA OBLIGACIONAL DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS

La exposición y alcance del contenido legal del Reglamento que nos ocupa, se hará en base a los puntos específicos que a continuación se presentan, teniendo como objeto la mayor claridad de los dispositivos legales anteriormente transcritos.

A) RESPONSABILIDAD UNILATERAL DEL ARRENDADOR ANTE LAS AUTORIDADES SANITARIAS

Los artículos 126 y 127 anteriormente transcritos, establecen obligaciones específicas en materia sanitaria para los arrendadores y arrendatarios de un inmueble, respectivamente. Así se prevee al arrendador como único responsable ante las autoridades sanitarias de la instalación y mantenimiento de los servicios

¹⁰³ *ibid.* Págs. 466 y 468

sanitarios, muros, pisos y techos de dicho inmueble; mientras los inquilinos responderán por el buen uso y permanente aseo del mismo.

B) OBLIGACION RECIPROCA DE ASEO ENTRE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

Los artículos 128 y 129 del Reglamento que nos ocupan, establecen las partes proporcionales en las que se repartirá la responsabilidad del aseo del inmueble, de acuerdo al tipo de área de que se trate; pues tratándose de espacios comunes de un inmueble habitado por varios ocupantes, dicha responsabilidad recaerá en el arrendador o propietario del mismo; mientras el inquilino quedará obligado al aseo de los espacios que solamente él disfrute.

C) RESPONSABILIDAD UNILATERAL DEL ARRENDADOR FRENTE A TERCEROS

El artículo 130 obliga únicamente al propietario del inmueble a responder en materia de salubridad, a causa de cualquier tipo de desperfecto transmitido de su edificio hacia otro colindante; lo cual se hará a satisfacción de las autoridades sanitarias.

D) OBLIGACION MUTUA DE VERIFICAR LOS DEPOSITOS SANITARIOS

El artículo 132 obliga a ambas partes arrendatarias conjunta y solidariamente, a verificar la permanente existencia de agua en los depósitos sanitarios.

E) FACULTAD DE OBRA A LA AUTORIDAD SANITARIA

El artículo 134 obliga al inquilino a permitir la realización de las obras, ordenadas por la autoridad sanitaria, cuando no se requiera la desocupación total del inmueble arrendado.

5.1.2. SANCIONES APLICABLES ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE DISPOSITIVOS LEGALES TANTO DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS, COMO DE LA LEY GENERAL DE SALUD

Una vez conocidos los derechos y obligaciones de las partes integrantes de todo pacto arrendario, en cuanto a la materia sanitaria se refiere, podemos establecer en principio, que el incumplimiento de dichas obligaciones a cargo de alguna de ellas, ocasiona perjuicios graves tanto a su contraparte, como al mismo Estado, por ser éste el responsable de la fiel observancia de los dispositivos legales de salubridad.

Así, dichos incumplimientos, más que como agravios personales son considerados como causas graves de desorden sanitario, y por tanto, de desorden social al ser considerada la materia de salud, como de orden público e interés social.

Las sanciones aplicables en caso de incumplimiento de dispositivos legales tanto del Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a Edificios, como de la propia Ley General de Salud, son exactamente las mismas por disposición legal del Reglamento citado; toda vez que dentro de este se establece un capítulo específico de sanciones, siendo el XI integrado por un artículo, el 135 que señala lo siguiente:

***Art, 135.-** La calificación, imposición y notificación de las sanciones por violaciones al presente reglamento, se harán de

acuerdo con lo que fije el Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos...SIC"¹⁰⁴

Son dos los aspectos relevantes que se deducen del artículo transcrito:

**A) LA REMISION DEL REGLAMENTO EN ESTUDIO AL CODIGO SANITARIO,
PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA SANCION CORRESPONDIENTE**

El Reglamento de Ingenieria Sanitaria Relativo a Edificios, aún cuando cuenta con un apartado específico para establecer la imposición de sanciones, aplicables ante su incumplimiento resulta inútil en sí mismo, al establecer unicamente la remisión al Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos para tales efectos; y

**B) LA APLICABILIDAD DE LA LEY GENERAL DE SALUD, ANTE LA
DEROGACION DEL CODIGO SANITARIO**

El Código Sanitario como tal ya no existe, al haber sido derogado por Decreto Presidencial de Fecha 26 de diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, que de acuerdo con el Artículo Segundo Transitorio del mismo queda sin efectos a partir de la promulgación y entrada en vigor de la Ley General de Salud.

En consecuencia la aplicación de las sanciones en caso de incumplimiento de los dispositivos legales del Reglamento en comento, de acuerdo a su artículo 135, serán impuestas según lo establecido en la Ley General de Salud; dentro de su apartado respectivo; y por tanto, dichas sanciones resultan las mismas para ambos ordenamientos.

¹⁰⁴ Ibid. Pág. 456

A mayor abundamiento, la propia Ley General de Salud en el Título Décimo Octavo, denominado "Medidas de Seguridad, Sanciones y Delitos", en su Capítulo Segundo "Sanciones Administrativas", establece lo siguiente:

"Art. 416.- Las violaciones a los preceptos de esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones que emanen de ella, serán sancionadas administrativamente por las autoridades sanitarias, sin perjuicio de las penas que correspondan cuando sean constitutivas de delitos.

"Art.- 417.- Las sanciones administrativas podrán ser:

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa;

III. Clausura temporal o definitiva, que podrá ser parcial o total,

y

IV. Arresto hasta por treinta y seis horas.

Art. 418.- Al imponer una sanción, la autoridad sanitaria fundará y motivará la resolución, tomando en cuenta:

I. Los daños que se hayan producido o puedan producirse en la salud de las personas;

II. La gravedad de la infracción;

III. Las condiciones socioeconómicas del infractor, y

IV. La calidad de reincidente del infractor.

Art. 422. Las infracciones no previstas en este capítulo serán sancionadas con multa equivalente hasta por quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la zona económica de que se trate, atendiendo a las reglas de calificación que se establecen en el artículo 418 de esta ley.

Art. 423.- En caso de reincidencia se duplicará el monto de la multa que corresponda. Para los efectos de este capítulo se entiende por reincidencia, que el infractor cometa la misma violación a las disposiciones de esta ley o sus reglamentos dos o más veces dentro del periodo de un año, contado a partir de la fecha en que se le hubiera modificado la sanción inmediata anterior.

Art. 427.- Se sancionará con arresto hasta por treinta y seis horas:

I. A la persona que interfiera o se oponga al ejercicio de las funciones de la autoridad sanitaria, y

II. A la persona que en rebeldía se niegue a cumplir los requerimientos y disposiciones de la autoridad sanitaria, provocando con ello un peligro a la salud de las personas.

Sólo procederá esta sanción, si previamente se dictó cualquiera otra de las sanciones a que se refiere este capítulo.

Impuesto el arresto, se comunicará la resolución a la autoridad correspondiente para que la ejecute¹⁰⁶.

De la legislación transcrita, podemos resaltar como aspectos relevantes:

A) DIVERSIDAD EN MEDIDAS DISCIPLINARIAS

De acuerdo con el artículo 417 anteriormente transcrito, la inobservancia de las normas en materia de salubridad, traducidas en materia de salubridad viendaria, dan causas a diversas sanciones, tales como.

- I. La amonestación con apercibimiento;
- II. La multa;
- III. La clausura total o parcial, temporal o definitiva del inmueble; y/o
- IV. El arresto hasta por 36 horas.

Consideramos que para los arrendamientos de casas-habitación, indispensable es el aspecto que se refiere a las condiciones mínimas indispensables de salubridad del inmueble, pues de él depende en gran medida, la salud física de las personas que lo habitan

¹⁰⁶ *ibid.* Págs. 79, 80 y 81

Por ello, el incumplimiento de los arrendadores en ese renglón, debe ser algo severamente sancionado. Razón por la que nos inclinamos por la imposición de multas ó de arrestos hasta por 36 horas como medidas de sanción más eficaces a este respecto a falta de diversas más severas.

B) CRITERIOS DETERMINANTES PARA LA APLICACION DE SANCIONES

El artículo 418 por su parte, establece los criterios en los cuales deberá apoyarse el juzgador para determinar la sanción que resulte conducente. Llama la atención que uno de los elementos normativos de dicho criterio, lo sea las condiciones socioeconómicas del infractor.

Pensando en nuestro tema central como lo es el arrendamiento de viviendas, el criterio del que se base la imposición de una sanción en materia de salubridad, no puede ser inducido en consideración de las condiciones socioeconómicas del infractor, pues pensemos en dos arrendadores que arriendan sus inmuebles, sin que reúnan estos los requisitos mínimos indispensables de salubridad; y que por tal razón, ocasionan alguna o algunas enfermedades infecto-contagiosas en las familias que habitan dichos inmuebles; por último pensemos que la única diferencia existente entre ambos arrendadores sea precisamente la condición socioeconómica de uno y otro. ¿Esta diferencia hace más ó menos culpable a uno respecto al otro?

C) CUANTIA EN SANCIONES DE MULTAS

El artículo 422 establece el monto de las multas aplicables en materia de salubridad, fijada hasta por un máximo de 500 veces el salario mínimo, aplicable al tipo de infracciones no especificadas en forma particular, dentro del capítulo al que este mismo dispositivo pertenece.

Siendo como lo es que la materia de salubridad viendaria no encuentra mención específica en la imposición de sanciones, tal y como ha quedado establecido, se ajusta a este precepto en comento.

D) SANCION EN CASO DE REINCIDENCIA

El artículo 423 establece que en caso de reincidencia; la multa se duplicará; entendiéndose por reincidencia el cometer la misma infracción 2 veces en un periodo de un año.

Consideramos que este precepto en materia de arrendamiento de viviendas resulta incongruente en cuanto al establecimiento de la reincidencia; pues todo contrato que se celebra tiene una duración mínima de un año, existiendo la posibilidad de una nueva contratación al término de este, pudiéndose continuar, de tal forma, el arrendamiento por varios años. Incongruente resulta que en los términos de este artículo, no se considere como reincidencia el cometer la misma infracción dos o más veces durante todo el tiempo que dure el arrendamiento entre las mismas partes contratantes.

5.1.3. DEFICIENCIAS DE LA LEY GENERAL DE SALUD Y DEL REGLAMENTO DE INGENIERIA RELATIVO A EDIFICIOS, EN MATERIA INQUILINARIA

Recordamos que la legislación analizada tiene como finalidad el fijar los lineamientos de salubridad que deben guardar todas las edificaciones de inmuebles, incluyendo aquellas destinadas a la habitación.

El Reglamento citado, aún cuando contiene un apartado específico de salubridad en los Inmuebles arrendados para habitación, lejos de ser el manual

donde se establezcan detalladamente los requisitos mínimos de salubridad indispensables de las viviendas en alquiler; de crear los mecanismos necesarios de control y vigilancia sobre los mismos; y de determinar las sanciones conducentes ante su incumplimiento, en forma específica; sólo se concreta a establecer un escueto lineamiento de conducta para propietarios e inquilinos, integrado tan sólo por dispositivos legales que, más que otra cosa, se podrían considerar, como un Reglamento de Urbanidad; ó algo así como "el manual del buen arrendador, inquilino o vecino", por deslindar únicamente las responsabilidades de aseo y mantenimiento del inmueble en términos generales.

5.2. LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA INQUILINARIA

La ley General de Hacienda del Distrito Federal, es creada por Decreto Presidencial de Fecha 29 de diciembre de 1982; expedido por el entonces Presidente de la República Mexicana, lic. Miguel de la Madrid Hurtado, publicado en el Diario Oficial de Federación, con fecha 31 de diciembre de 1982 y puesto en vigor desde el 1o. de enero de 1983.

La razón fundamental que justifica la intervención de la legislación fiscal en el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación; se deriva esencialmente de la onerosidad de este acto jurídico; toda vez que debido a ella, una de las partes que interviene en este acto, recibe un beneficio de carácter económico, convirtiéndose así, en sujeto fiscal, obligado a otorgar el tributo correspondiente en base a ese beneficio que recibe.

3.2.1. EL ARRENDADOR COMO SUJETO FISCAL

La obligación que nace para el arrendador propiamente hablando con respecto a la autoridad fiscal competente, derivada de la celebración de un contrato de arrendamiento para casa-habitación, legalmente puede determinarse a partir de lo siguiente:

La legislación fiscal fundamenta la intervención de esta materia en los arriendos viendarios, a razón del tributo que se causa a partir del beneficio económico que recibe la parte arrendadora, por virtud de la celebración del contrato de arrendamiento; toda vez que este acto jurídico, significa la causa de dicho beneficio para este; tal y como lo establece el artículo primero de la Ley de Hacienda del Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

"Art. 1o.- Las personas físicas y la morales están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en esta ley, conforme a las disposiciones previstas en ella, en las leyes respectivas y en su defecto, por las del Código Fiscal de la Federación."

Quando en esta Ley se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles se entenderá que se trata de los impuestos predial y sobre adquisiciones de inmuebles, contribuciones de mejoras y derechos de agua".¹⁰⁸

¹⁰⁸ Ley de Hacienda del Distrito Federal, Cuarta Oficial del Departamento del Distrito Federal, publicada el 27 de Diciembre de 1983, Pág. 6

Con este artículo, se prevé claramente la existencia de dispositivos legales de carácter fiscal, aplicables a los propietarios de bienes inmuebles conforme a lo previsto en esta Ley de Hacienda del Dispositivo Federal.

3.2.2. DISPOSITIVOS LEGALES DE LA LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLES EN MATERIA INQUILINARIA

Una vez establecida la justificación de la intervención fiscal en la materia inquilinaria, basada esencialmente, en el cobro del impuesto correspondiente; mismo que será fijado por esta ley en su apartado correspondiente. Necesario se vuelve entonces, conocer el fundamento legal aplicable para determinar el monto del citado impuesto.

Al respecto encontramos 2 dispositivos legales, integrados al Título II denominado "De los impuestos", donde en su Capítulo I "Del Impuesto Predial", establece lo siguiente:

A) IMPUESTO PREDIAL CAUSADOS AL ARRENDADOR POR LA SIMPLE PROPIEDAD DEL INMUEBLE, (ARTICULO 17 L.H.D.F.)

El artículo 17 de la Ley de Hacienda en su texto íntegro a la letra dice:

"Art. 17.- Están obligados al pago del impuesto predial establecido en este capítulo las personas físicas y morales que sean propietarios del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero...SIC

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo¹⁰⁷.

La primera parte del artículo anteriormente transcrito, establece la existencia de un impuesto a cargo de los propietarios de inmuebles; mismos que en materia Inquilinaria los podemos identificar generalmente como los arrendadores.

Llamado éste: Impuesto Predial, es causado por la simple propiedad que sobre dicho inmueble se tenga; esto es, que nada importa el que se encuentre en uso o posesión de un tercero, a quien en materia Inquilinaria podríamos identificar como el arrendatario o Inquilino.

Por lo que hace a la segunda parte del artículo en estudio, se impone a los propietarios de inmuebles, la obligación de calcular el impuesto predial que sobre su inmueble se cause.

Según diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Distrito Federal, que consideramos innecesario transcribir, la fijación del impuesto predial a pagar por parte de los propietarios o arrendadores de inmuebles, será fijada a razón de un porcentaje determinado al valor catastral que tenga dicho inmueble.

Cabe señalar que dicho porcentaje se establecerá en razón del tipo de suelo y construcción de la que se trate, según lo establece esta Ley; y que así mismo, el valor catastral que tenga dicho inmueble, se determinará a través de un avalúo que sobre éste, realice la propia autoridad fiscal, las instituciones de crédito; o las sociedades civiles o mercantiles, cuyo objeto específico sea la realización de avalúos.

¹⁰⁷ Id. Pág. 18

B) FIJACION DE LA CUANTIA DEL IMPUESTO PREDIAL (ARTICULO 18 L.H.D.F.)

El Artículo 18 de la Ley de Hacienda, complementa en forma definitivamente al anterior, en el sentido de establecer la cuantía exacta del importe a pagar por el propietario del inmueble; tal y como lo señala en su letra al disponer lo siguiente:

***Art. 18.-** La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a la siguiente:

II.- Cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal.

Al respecto multiplicarán el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y aplicarán al resultado la tarifa del artículo 20 fracción I de esta Ley.

La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará...(SIC) por el factor 0.42 y el resultado será el impuesto a pagar.¹⁰⁸

Con este artículo se completa y aclara definitivamente el procedimiento a seguir para la fijación del Impuesto Predial a pagar por un propietario de inmuebles; o bien, el impuesto a pagar por un arrendador.

Conforme a este artículo, se prevee que existe una doble posibilidad para establecer el impuesto causado por un inmueble, y esta se determina en virtud del resultado mayor existente, entre el valor catastral del inmueble, o el valor total que resulte de las contraprestaciones recibidas por el usufructo del mismo.

Por lo que respecta al modo de determinar el valor catastral, no existe mayor dificultad, si nos remitimos a lo expuesto en el comentario anterior.

Ahora bien, para determinar el valor resultante de las contraprestaciones recibidas por la cesión en uso del inmueble a un tercero, éstas se determinan de acuerdo a los siguientes:

Tomando como ejemplo el arrendamiento de dicho inmueble, el valor de las contraprestaciones se establecerá multiplicando la cantidad equivalente a 2 meses de renta por la cantidad de 38.47, tasa fijada por esta Ley; y el resultante deberá ser identificado de acuerdo a una tarifa de valores establecida en el artículo 20 de la misma, una vez encontrada su correspondencia, se multiplicará por la cantidad de 0.42, siendo el resultante la cantidad final a pagar.

5.2.3. SANCION ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DISPOSITIVOS FISCALES DE CARACTER INQUILINARIO

La obligación del contribuyente, propietario de inmueble, de pagar el impuesto predial correspondiente, de acuerdo a las bases establecidas; es de carácter sumamente formal; tanto que el incumplimiento de la misma es considerado penalmente como Delito.

Así de acuerdo a la propia ley de Hacienda del Distrito Federal, el delito de Defraudación Fiscal, se tipifica, respecto a la materia que nos ocupa, de la siguiente forma:

***Art. 146.-** Cometen el delito de defraudación fiscal en materia de contribuciones relacionadas con inmuebles, quienes dolosamente:

II. Tratándose del impuesto predial.

C) Omitan total o parcialmente el pago del impuesto predial, como consecuencia de la omisión o inexactitud en cuanto a las características físicas de los inmuebles de su propiedad el destino o uso de los mismo, así como la concesión del uso o goce de dichos bienes a terceros¹⁰⁰.

A partir de este delito queda claro que la conducta pasiva de los arrendadores, en cuanto al no registro de los contratos de arrendamiento que celebran respecto de sus inmuebles, ante la autoridad fiscal competente, o impresiones cuantitativas del mismo, en perjuicio de la misma, es constitutiva de delito, sancionado según el

¹⁰⁰ *Ibid.* Págs. 53 y 54

monto de lo defraudado, desde con multa equivalente al doble de dicho monto, hasta con prisión de 3 a 9 años, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 144 de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

5.2.4. CRITICA A LA LEGISLACION ANALIZADA

Sirva este apartado de la presente tesis, para manifestar mi más rotunda inconformidad en contra de la intervención de la Legislación Fiscal en materia de arriendo vivendario, por considerarla sumamente boraz y agresiva para los arrendadores; pues con ello, inhiben a los mismos, para la celebración de un contrato de arrendamiento sobre sus inmuebles, lo cual es contrario a lo que la sociedad capitalina en estos momentos requiere, ante la gravísima escacez de viviendas en alquiler existente.

Si lo único que realmente tenemos en nuestra Ciudad Capital en materia de viviendas, es un deficit sumamente elevado en construcciones de las mismas, solo tenemos como alternativa real, alentar el arrendamiento sobre las ya existentes. Pero los arrendadores que pueden llegar a pagar hasta un doble tributo por sus inmuebles, cuando los arriendan, y a razón de tarifas impositivas altas, no creo que se sientan muy estimulados para hacerlo, salvo que tengan un gran espíritu altruista y solidario.

5.2.5. ALTERNATIVAS DE REFORMA

Nuestra postura al respecto se apoya en derogar definitivamente el artículo 18 anteriormente analizado que constriñe a los arrendadores al pago del impuesto, correspondiente al beneficio económico que reciben con el arrendamiento de su inmueble, considerando que por una parte, ello estimularía en gran medida la oferta de viviendas en alquiler, y por la otra, que el perjuicio que se le causaría al erario público solamente sería en forma parcial, si consideramos que éste de cualquier forma recibiría un pago seguro de parte de los arrendadores, proveniente del Impuesto Predial, que sobre la tenencia del inmueble se origina.

A mayor abundamiento señalo que lo anterior debe ser analizado a partir, no de los beneficios o perjuicios fiscales que se causen; sino del beneficio social que representa; pues la exención de este tipo de impuesto para los arrendadores representaría sin duda un beneficio económico para ellos, reflejado necesariamente en los inquilinos, al haber una mayor opción de concesiones de viviendas a más bajos costos.

5.3. CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Finalmente nos corresponde el análisis de otro ordenamiento legal que de igual forma que los anteriores, integra dentro de su contenido dispositivos de carácter Inquilinario.

El Código Penal para el Distrito Federal, solo contiene un artículo que resulta aplicable en cuestiones Inquilinarias; y ello, solo en términos generales, pues no se refiere en forma particular a la materia referida.

Este precepto legal al que hacemos alusión; es el artículo 395 del Ordenamiento legal en comento; integrado al Libro Segundo en su Título Vigésimo Segundo, denominado "Delitos en Contra de las Personas en su Patrimonio; Capítulo V "Despojos de Cosas, Inmuebles ó de Aguas"; mismo que reza textualmente como a continuación se expresa:

"Art. 395. Se aplicará la pena de tres meses a cinco años de prisión y multa de cincuenta a quinientos pesos.

II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de los medios indicados en la fracción anterior, ocupe un inmueble de su propiedad en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante."¹¹⁰

Por virtud de este artículo se establece la limitación para los arrendadores de no estorbar ni embarzar de modo alguno la posesión que sobre la casa arrendada tenga el inquilino, con arreglo a la ley.

Es considerado por tanto, como conducta delictiva el que los arrendadores actúen de propia autoridad, impidiendo en forma total o parcial, la posesión pacífica del inmueble arrendado, a los arrendatarios.

Pudiéndose considerar como impedimento total o parcial de la posesión de dicho inmueble, actos diversos de los arrendadores en contra de los inquilinos.

Estos actos, en forma enunciativa pueden ir, desde el lanzamiento arbitrario del inquilino; esto es, la expulsión abrupta de sus pertenencias, hacia a fuera de su

¹¹⁰ Código Penal para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., Cuadrigésima Octava Edición, México, Págs. 131 y 132

vivienda, sin previo mandamiento de la autoridad competente; hasta la simple limitación o prohibición que se le haga en el uso normal del inmueble, pudiendo ser por caso, del corte injustificado de la luz, el cese total del suministro de agua, el impedimento al uso de cochera (cuando se tiene derecho a ella a razón del contrato), etc. todo ello, reitero, a manera enunciativa, constituye el delito de despojo en agravio del inquilino, previsto y sancionado por este artículo hasta con 5 años de prisión.

5.3.1. ASPECTO CONCEPTUAL DE DESPOJO

Siendo el Delito de Despojo nuestro objeto de estudio, en tanto que como acción antijurídica es susceptible de presentarse en los arrendamientos de inmuebles destinados a la habitación, necesario es conocer el sustento teórico del mismo.

En principio, aceptamos como acepción adecuada la inserta al Diccionario Jurídico Penal que define al Delito de Despojo de la forma siguiente:

"DESPOJO. Dekuti Contra la Propiedad.- Cuando no se trate de la invasión arbitraria de terrenos o edificios ajenos con ánimo de lucro-usurpación-, el hecho de emplear la violencia o amenaza contra las personas no contra las cosas inmuebles constituye el Delito de Despojo.

La posesión pacífica, en este caso tiene un sentido amplísimo que no se identifica con la posesión regular que define el Código Civil y se extiende al tenedor de cualquier título. Se trata de la parte sin obstáculos sobre los bienes inmuebles ocupados legítima o ilegítimamente, pero sin violencia inmediata anterior.

Sobre el alcance del concepto advierte Luis Carlos Pérez, "El artículo (425) protege la posesión en sentido penal, es decir, el hecho de que una persona ocupe un pedio, bien en calidad de propietario, bien como poseedor, según el artículo 762 del Código Civil, bien como mero tenedor, pues la posesión penalmente considerada, es más que la tenencia acompañada del ánimo del dueño, es, además de eso un mero estado de hecho actual, cualquiera que sea su origen y sea ó no el desarrollo de derecho de propiedad o de cualquier otro derecho subjetivo".

En cuanto a la perturbación de la posesión, anota Antonio Vicente Arenas "puede consistir en desposeer a quien estaba en posesión pacífica del inmueble, sea o no legítimo poseedor. Pero no se necesita llegar a tal extremo, basta poner trabas, crear dificultades, limitar, estorbar, hacer difícil o peligroso, o molesto el ejercicio de la posesión, pues perturbar quiere decir: "Inmutar, trastornar el orden o concierto de las cosas o su inquietud o sosiego".¹¹¹

De la definición anterior encontramos claramente dos elementos constitutivos del delito de despojo, que bien pueden explicar la realización de éste, en determinadas acciones o conductas realizadas en los arrendamientos de viviendas como modo de hostigamiento a los inquilinos por parte de sus arrendadores; siendo éstos los siguientes:

A) EL DELITO DE DESPOJO ES DABLE, NO SOLO CONTRA EL PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, SINO CONTRA SU PACIFICO TENEDOR.

El delito de despojo se confiere con la privación del derecho de posesión que se tenga sobre un bien inmueble entendiéndose por derecho de posesión, no la legitimidad misma de dicha posesión, sino la forma pacífica en la que se detenta.

¹¹¹ Puyo Jaramilla Miller, Diccionario Jurídico Penal, Librerías del Profesional, Primera Edición, México, Pág. 134.

Esto es que aún cuando la posesión de un inmueble se haya dado sin título legal alguno en favor de su poseedor, incluso en contra del consentimiento de su legítimo propietario, no basta este hecho, para que dicho propietario esté facultado para despojar, de propia mano a aquel pacífico poseedor; pues cuando más, solo tiene derecho a intentar la recuperación de su inmueble invadido, por las vías judiciales existentes; lo cual, se convierte en una garantía de seguridad jurídica.

En un arrendamiento de vivienda, cabe señalar que el propietario o arrendador, jamás podrá lograr la desocupación del inmueble por el inquilino o poseedor, sino es mediante la vía judicial; de lo contrario, estaría despojando y en consecuencia se haría acreedor a la pena correspondiente.

B) EL DELITO DE DESPOJO SE CONFIGURA CON LA SIMPLE PERTURBACION EN EL USO Y GOCE DEL BIEN.

Despojar al pacífico tenedor de un bien, no sólo debe entenderse como el acto consumado de privarlo material y absolutamente de su posesión, sino que la configuración de este delito es tan susceptible que, incluso, solo basta la mínima limitación que se le ocasione al poseedor del bien, en su uso habitual que sobre este tiene, para que en tal supuesto se esté ante la materialización de este delito.

Como ejemplo de lo anterior y en alusión a una relación inquilinaria, podemos señalar hacer uso de alguno o algunos servicios de su vivienda, como: luz, agua, gas, teléfono o cochera, (estos dos últimos, si existiesen y anteriormente los hubieran disfrutado) etc.; sin duda estaríamos ante un auténtico delito equiparable al despojo a cargo del arrendador y en contra de su inquilino:

5.3.2. ASPECTO DOCTRINAL

El estudio que en doctrina se ha realizado respecto del Delito de Despojo, es tan amplio que, por sí, podría ser considerado como materia suficiente para diversas tesis; sin embargo, en la presente solo interesa, en tanto a la relación que este guarda con lo que es nuestro objeto de estudio. Por ello, solamente mencionaremos las particularidades doctrinales de la conducta típica, antijurídica y punible que nos ocupa; esquematizándola en la siguiente forma:

A) EL BIEN JURIDICO TUTELADO

El Despojo es considerado como conducta delictiva, en virtud de que su realización va en contra del "Derecho de Posesión Material y Pacífica que se tenga sobre un Bien Inmueble".¹¹²

B) ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL DELITO

La doctrina señala 3 elementos constitutivos del delito:

1) UN OBJETO MATERIAL, que debe ser invariablemente los siguientes:

a) Un Bien Inmueble, jamás un Bien Mueble; y sobre este Bien Inmueble, se configura el delito de despojo cuando:

a1) Cuando se posee un Bien Inmueble Ajeno; o

a2) Cuando se posee un Bien Inmueble Propio Sin Derecho; y

¹¹² Jiménez Huerta Martín, Derecho Penal Mexicano, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México 1977, Pág. 341

b) Cuando se poseen aguas estancadas.

2) UNA CONDUCTA TIPICA, la cual es dable con las acciones que a continuación se expresan:

a) Ocupar un Bien Inmueble Ajeno; ó

b) Ocupar un Bien Inmueble Propio, cuando no se tenga derecho para ello; ó

c) Hacer Actos de Dominio Sobre el Bien Inmueble propio, en contra del ocupante; ó

d) Hacer uso del Derecho Real que Pertenece a otro; ó

e) Despojo de Aguas Estancadas.

3) MEDIOS DE EJECUCION, son estos los procedimientos que realiza el sujeto activo del delito para desposeer al agraviado, siendo éstos a saber:

a) La Violencia; ó

b) Las Amenazas; ó

c) El Engaño

C) FORMA DE COMISION

De lo anterior se deduce la forma de comisión del delito de despojo; no obstante, abundaremos diciendo que en cuanto a ello la doctrina clasifica este delito como:

1) DE ACCION, en tanto que forzosamente requiere de una conducta activa del agente para su comisión; a contrario sensu, jamás se realizará por omisión del agente, como otros delitos.

2) INSTANTANEO, pues su configuración se da al momento de la desposesión del agraviado, como consecuencia de la acción del sujeto activo.

D) GRADO

El grado de la conducta delictiva de nuestro objeto de estudio puede ser:

1) CONSUMACION DEL DELITO, cuando se realiza por completo la conducta típica, antijurídica y punible de despojar; ó

2) TENTATIVA, "cuando el sujeto activo realiza actos violentos, intimidatorios, engañosos o furtivos encaminados a ocupar ó hacer uso del inmueble, sin finalmente lograrlo".¹¹³

E) PUNIBILIDAD

El delito de despojo es sancionado, según el Código Penal para el D.F. con una pena desde 3 meses a 5 años de prisión y multa de 50 a 500 pesos; misma que podrá ser incrementada por la pena que en su caso corresponda, cuando la realización del delito sea mediante la violencia o amenazas.

¹¹³ Ibid. Pág. 369

CAPITULO 6.- DECRETOS DE CONGELACION Y DE DESCONGELACION DE RENTAS.

Los Decretos Presidenciales contenidos en este capítulo, advierten singular importancia para la presente tesis, más por el aporte jurídico legal que hacen a la regulación existente en materia de arrendamiento de viviendas, por las repercusiones sociales que de éstos resultan, perfectamente conocidas, en uno de ellos y aún por conocer en el otro.

Como característica común, podemos señalar que ninguno de los dos decretos a estudiar, responden realmente a una necesidad social que los origine; sino por el contrario, son creados en el momento histórico más impropio ó inoportuno, a causa de los factores sociales contemporáneos existentes en cada uno de ellos.

Ambos comprenden entre sí un lapso de casi medio siglo; toda vez que mientras el Decreto de Congelación de Rentas es promulgado en el año de 1948, el de Descongelación no lo es, sino hasta el año de 1992.

Como consecuencia, en cada uno de ellos encontramos realidades sociales no tan solo distintitas sino hasta contrarias, por cuanto hacen al tipo de sociedades que habitaron, en aquel entonces, y habitan actualmente la Ciudad de México.

6.1. DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS (24 DE DICIEMBRE DE 1948)

El Decreto Presidencial a estudiar fue promulgado el 24 de diciembre de 1948 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 del mismo mes y año. Es comúnmente conocido como Decreto de Congelación de Rentas; toda vez que por virtud de este se crean múltiples ventajas jurídicas para los arrendatarios; siendo la mayor y esbozada en términos generales: "La prórroga por tiempo indefinido de los Contratos de Arrendamiento que se tenían celebrados respecto de las viviendas que ocupaban con la limitante para el arrendador de no poder incrementar jamás el monto de la renta pactada en dicho contrato", no obstante el paso del tiempo ni las múltiples devaluaciones que ha sufrido nuestra moneda nacional.

Cabe señalar que el Decreto Presidencial que nos ocupa, significa el parte aguas en toda la legislación que sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación ha existido; toda vez que antes de él jamás se le dió tratamiento legislativo alguno con el carácter de definitividad que éste tuvo. Así, vale recordar que anteriores a este decreto, existieron algunos similares, como los publicados en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 1942 y 31 de diciembre de 1947, pero ninguno de ellos tuvo ni la vigencia ni la repercusión social como el que ahora estudiamos.

La legislación que versaba sobre el arrendamiento de viviendas, antes de la promulgación del Decreto de Congelación de Rentas, se encontraba integrada dentro del Código Civil y como parte común del Contrato de Arrendamiento en general; siendo que la promulgación de éste, entre otras cosas, significa que por

vez primera el legislador considere a la cuestión inquilinaria como materia a legislar en forma particular.

Pese a ello, se debe reconocer que si bien, este Decreto, implica la primera legislación específica y definitiva en materia de arrendamiento de viviendas, también hay que señalar que dicho tratamiento legislativo de ningún modo puede considerarse integral; toda vez que solo comprende un apartado muy particular y reducido de los arrendamientos de inmuebles; tal como lo es: La prórroga indefinida, por ministerio de ley, de los contratos de arrendamiento para casas-habitación.

6.1.1. ANTECEDENTE JURIDICO-SOCIAL

El Decreto en estudio produjo serias repercusiones sociales, mismas que a más de cuarenta años, aún reciente un cuantioso sector de la sociedad capitalina contemporánea; por ello, valdría conocer cuales eran las circunstancias jurídicas y sociales que acontecían en ese momento histórico para poder determinar que tanto se justificaba su expedición.

1) MOMENTO HISTORICO JURIDICO

El momento histórico-jurídico en el que surge a la luz el Decreto de Congelación de Rentas se caracteriza por tener como aspectos fundamentales los siguientes:

A) LEGISLACION INESPECIFICA A CUESTIONES INQUILINARIAS.

Nunca antes de este decreto se considera a los arrendamientos de vivienda como materia de regulación específica; pues éstos, aunque legalmente existían, era gracias a un uso en la interpretación que se hacía del Código Civil respecto a la Regulación de los Contratos de Arrendamiento en general, mismos que sin hacer mención particular a los inmuebles destinados a la habitación, operaban en la práctica cual si se tratase de cualquier arrendamiento.

B) POLITICA JURIDICA DE CARACTER SOCIAL.

Como ya se ha mencionado en diversos apartados de esta tesis, toda nuestra legislación, y en particular la relativa al arrendamiento de viviendas, siempre ha estado determinada por el momento político que vive el país, cuando es promulgada. Atendiendo a ello es como quizá pueda explicarse los bandazos o cambios radicales que han derogado leyes o hasta códigos de carácter liberal, para poner en vigor diversos de carácter o tendencia social y viceversa.

La legislación inquilinaria no escapa a esa circunstancia y respecto al decreto en estudio lo confirma; evidenciándolo el hecho de que después de casi un siglo de vivir legislados en materia civil por 2 Códigos de tendencia cien por ciento liberal, (Códigos Civiles de 1870 y 1884) que daban preponderancia al bien particular; súbitamente es suplantada por el Código Civil vigente de característica netamente social en salvaguardar de bien común.

Pero por desestabilizante política, jurídica, económica y socialmente que pareciese tal situación la incongruencia legislativa de carácter social se acentúa y agudiza al promulgar el Decreto de Congelación de Rentas; pues después de

sobreprotegerse a los arrendadores, ahora los despoja de sus propiedades, para con ello agraciarse con el sector social (inquilinos), no en todos los casos en situación de pobreza.

2) MOMENTO HISTORICO SOCIAL

El momento histórico social que encuentra la promulgación del Decreto de Congelación de Rentas, podría generalizarse en solamente un rubro:

A) RELATIVA DEMANDA SOCIAL O CASI NULO FACTOR SOCIAL QUE LO JUSTIFICO.

El Decreto de Congelación de Rentas que hizo poseedores vitalicios de una vivienda a quienes eran solo inquilinos, mismos que conforme pasó el tiempo y se devaluó nuestra moneda, se fueron liberando maternalmente de pagar una renta y quienes pudieron "heredar" ese derecho a sus hijos o familiares para perpetuar este beneficio por 2 generaciones; y todo ello gracias al Despojo Legalmente Solapado contrario a los arrendadores que de la noche a la mañana perdieron (muchos de ellos de por vida), sus derechos de posesión sobre su inmueble y con el tiempo dejaron de percibir cantidad económica significativa por el mismo; hace suponer que la justificación ya no moral, sino social de esta desproporcionada y drástica medida legislativa, debió obedecer, sin duda, a una imperiosa necesidad de la sociedad que así lo requería. Pero para sorpresa de muchos y justa indignación, impotencia y frustración de otros, este decreto se dá sin mediación de reclamo o demanda alguna en tal sentido.

En efecto, socialmente no se requería y por tanto nunca se justificó tan drástica medida legislativa; toda vez que la sociedad capitalina de 1948, ni por

mucho enfrentaba, por ejemplo, los graves problemas que en materia de vivienda enfrenta la sociedad contemporánea, tales como y por referir solo algunos los siguientes: 1) falta de espacios y oportunidades al habitar la ciudad más sobrepoblada del planeta; 2) severa crisis económica, etc., y si con ello no se pretende favorecer en lo más mínimo a los cientos de miles que menos tienen; con cierta lógica elemental, fácil es deducir que en condiciones sociales más favorables, como las que tuvo la sociedad mexicana contemporánea a este decreto (1948) jamás se justificó la promulgación del mismo, cuando menos, reitero, socialmente.

6.1.2. EXPOSICION DE MOTIVOS

Las causas que originaron la creación del Decreto de Congelación de Rentas, quedaron plasmadas en el Debate sostenido en la H. Cámara de Diputados, en Sección Ordinaria de fecha 7 de diciembre de 1948, donde se aprobó finalmente la promulgación del mismo.

En dicho debate y tocante a los motivos que dieron causa y sustento al Decreto, encontramos, referido en forma textual, el que a continuación se expresa:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el Contrato de Arredamiento de casas habitación o locales destinados a

comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, tomando en consideración las condiciones, sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter de transitorio, una ley que prorogue los contratos de arrendamientos de las casas o locales destinados a la habitación y al comercio o industria, permitiendo un aumento moderado y que se estima justo respecto a las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente".¹¹⁴

De la exposición de motivos transcrita anteriormente se desprenden como particulares esenciales las siguientes:

1. Que con el Decreto de Congelación de Rentas se buscó darle una definición permanente en favor de los inquilinos a los arrendamientos de inmuebles destinados a Casas-habitación, comercios o industrias;

2. Que la definición referida en el punto precedente, se dió en base a la existencia de un anterior Decreto de Congelación de Rentas, donde se plasmaba la misma tendencia proteccionista en favor del inquilino; pero cuya vigencia era únicamente por el término de un año; y

3. Que daba fundamento para que una vez solventada la difícil situación económico-social contemporánea a la promulgación del decreto, éste prodría

¹¹⁴ Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados del 7 de Diciembre de 1946, Págs. 2 y 3

quedar suspendido. Cabiendo aclarar que esto finalmente ocurrió a 45 años de su expedición y no precisamente por haber mejorado las condiciones económicas del país, sino por implantar otra medida en el momento social más inoportuno, tal y como se analizará posteriormente.

6.1.3. TEXTO LEGAL

Advertidas en términos generales las condiciones jurídicas y sociales prevalencientes en la sociedad que habitó la Ciudad de México en 1948, oportuno es conocer la letra misma del Decreto de Congelación de Rentas, para de ella poder proseguir en el análisis que se derive de la misma. Así el Decreto en referencia textualmente dice:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

Art. 1o.- Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se 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 necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III. A las casas o locales destinados a cantinas, 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 rigen para locales

destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

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

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

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

Artículo 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 industrial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas de indemnización alguna.

Artículo 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con 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 en esta ley.

TRANSITORIOS

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

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

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

Artículo 4o.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentran.

Artículo 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 presente Ley¹¹⁵

¹¹⁵ *Ibid.*, Págs. 3 y 4

6.1.4. ALCANCE JURIDICO

Claro es sin duda el texto del Decreto de Congelación de Rentas anteriormente transcrito; sin embargo a fin de lograr una mejor comprensión del contenido integral, en cuanto a su esencia jurídica se refiere, podríamos sintetizar la misma en los siguientes rubros:

A) PRORROGA INDEFINIDA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Los Contratos de Arrendamiento para casas-habitación, celebrados antes de la promulgación de este decreto, prorrogan su vigencia, por ministerio de Ley, por tiempo indeterminado. (Artículo 1)

B) PROHIBICION TOTAL DE INCREMENTAR EN TIEMPO O FORMA ALGUNA EL MONTO DE LA RENTA.

Por virtud de este decreto las condiciones pactadas en los Contratos de Arrendamiento sobre viviendas, se mantienen completamente vigentes e inalterables; por tanto jamás se pudo incrementar el porcentaje o monto alguno la cantidad de renta establecida en dichos pactos. De aquí que a este decreto se le conozca comunmente como el "Decreto de Rentas Congelas". (Artículo 1)

C) EXTREMA DIFICULTAD DEL ARRENDADOR PARA RECUPERAR SU INMUEBLE

Con la prórroga indefinida de los Contratos de Arrendamiento se maneó a los arrendadores para poder demandar de los inquilinos la desocupación de su inmueble; pues sólo una escasa alternativa para lograrlo les quedó, intentando la vía de la Recisión de los Contratos.

Decimosle escasa alternativa, atendiendo a las 9 hipótesis jurídicas que el decreto señala como causales de la recisión de los Contrato en contra de los inquilinos, toda vez que dichas hipótesis eran muy difíciles de acreditar por los arrendadores en virtud de que los arrendatarios siempre tenían la posibilidad de prevenirlas o incluso de disfrazarlas. (Artículo 7)

D) NULIDAD ABSOLUTA DE CONVENIOS O CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FIRMADOS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, CON POSTERIORIDAD A LA PROMULGACION DE ESTE DECRETO.

Por disposición legal expresa, serían nulos de pleno derecho, los convenios o contratos firmados entre los sujetos inquilinarios en fecha posterior a la promulgación del decreto en estudio ello en salvaguarda de los derechos adquiridos por los arrendatarios. (Artículo 9)

E) QUEDAN SIN EFECTO LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES SUSTANCIADOS O POR SUSTANCIAR A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE DECRETO.

A la puesta en vigor del Decreto de Congelación de Rentas, carecen de sustancia las controversias judiciales y administrativas en trámite, cuya litis se fije en cuestiones inquilinarias. Ello para proteger a los inquilinos que a corto plazo y por resolución judicial o administrativa tendrían la necesidad de desocupar la vivienda arrendada (Artículo 4 y 5 transitorios).

F) SUBROGACION DE LOS DERECHOS DEL INQUILINO A TERCEROS

Por virtud de este decreto, los derechos otorgados al inquilino titular del Contrato de Arrendamiento prorrogado, se subrogan o transmiten a sus familiares, siempre y que estos hayan vivido con él desde la celebración de dicho contrato. (Artículo 1)

6.1.5. REPERCUSION SOCIAL

Analizar el alcance jurídico del decreto que nos ocupa y vista la ventaja ilimitada que tuvieron los inquilinos a razón de este, misma que al paso del tiempo se tradujo en un derecho de posesión, vitalicio e irrestricto de las viviendas que ocupaban, las repercusiones sociales que ello originó son tan cuantiosas como negativas y evidentes.

En este sentido y con el objeto de brindarles una mejor exposición, podemos dividir las repercusiones sociales en comento, en dos grandes grupos: Las Repercusiones Sociales inmediatas y las Repercusiones Sociales Mediatas.

A) REPERCUSIONES SOCIALES INMEDIATAS

En este rubro pretendemos comprender a todas aquellas manifestaciones sociales que con mayor claridad se mostraron desde el momento de la puesta en vigor del decreto en estudio; mismas que sin un orden particular en sus referencias son las siguientes:

1.- Inconformidad de los arrendadores que resultaron afectados por este decreto, traducida en múltiples acciones judiciales y extrajudiciales cuyo objeto era la desocupación de la vivienda.

2.- Desaliento de los arrendadores para ofrecer en arrendamiento diversos inmuebles de su propiedad no afectados, a causa del temor fundado de la afectación de éstos como consecuencia de un nuevo decreto similar.

3.- Como consecuencia, se reprimió la construcción de inmuebles como inversión, basadas en el otorgamiento de viviendas en arrendamiento.

4.- El arrendador que no logro la desocupación del inquilino, jamás pudo poner a la venta su inmueble, lo que significó la amortización de su bien sin ninguna productividad por tiempo indefinido.

5.- La cantidad que por concepto de renta percibía el arrendador, perdió su valor con el paso del tiempo a causa de las múltiples, constantes y graves devaluaciones que ha sufrido nuestra moneda nacional.

6.- El despojo legalmente solapado del que fueron objeto los arrendadores, se tradujo en el derecho de poseedores vitalicios de una vivienda por parte de los inquilinos; etc.

B) REPERCUSIONES SOCIALES MEDIATAS

En este rubro conjuntamos aquellos vicios sociales que a más de 45 años; esto es, casi medio siglo de la puesta en vigor del Decreto de Congelación de Rentas, aún se dejan ver en la sociedad capitalina contemporánea. Señalando lo que a juicio del que escribe resultan más significativos refiero los siguientes:

1.- En virtud de que el decreto en estudio permitía la subrogación de los derechos del inquilino titular del contrato a sus familiares que vivieran con él, la posesión vitalicia del inmueble se perpetuó por dos generaciones, por lo mismo, favoreció igualmente tanto al titular del contrato de arrendamiento como a su hijo recién nacido, por ejemplo.

Ello significó que muchos arrendadores afectados que a la fecha y por razón natural han muerto, jamás en vida hayan podido recuperar la totalidad de los derechos que como propietarios tenían sobre sus inmuebles, al ser afectados por dos generaciones en las que siempre hubo un beneficiario.

2.- Pese a los grandes y cuantiosos beneficios, ya referidos, que el Decreto de Congelación de Rentas otorgó a los inquilinos; en opinión del que escribe también les ocasiono un perjuicio grave, visto con el correr de los años, consistente en el padecimiento eterno de un sentimiento de conformismo, lógico al tener resuelto de por vida su problema de habitación, mismo que como consecuencia les inhibió para dar un esfuerzo mayor así mismos y a la sociedad, en busca de la satisfacción de dicho bien por sus propios medios.

6.2. DECRETO DE DESCONGELACION DE RENTAS (31 DE DICIEMBRE DE 1992)

Lo que por más de 40 años fue una pesadilla para los miles que lo padecieron y un inmerecido e injustificado beneficio para lo que los disfrutaron, el Decreto de Congelación de Rentas muy tarde y en el momento histórico social más inoportuno, quedó abrogado por virtud de un diverso, reconocido comunmente como el Decreto de Descongelación de Rentas.

El decreto que abroga el diverso de fecha 24 de diciembre de 1948, por virtud del cual se prorrogaron los contratos de arrendamiento para casa-habitación, es promulgado con fecha 21 de diciembre de 1992 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de ese mismo mes y año.

A reserva del estudio minucioso que respecto al decreto que nos ocupa se haga; podemos señalar que la característica fundamental del mismo, no es otra

que enmendar uno de los más grandes errores legislativos que se han cometido en nuestra historia, pero con la tacha de entrada, de llegar en forma por demás tardía e inoportuna.

Tardía, pues pretende enmendar un error legislativo cometido hace más de 40 años; e inoportuna, pues en las circunstancias actuales del país donde se vive una grave y exagerada escasez de viviendas, se pretende en tales circunstancias, y de la noche a la mañana dejar sin techo a cientos de familias que bien o mal lo tienen hace más de 40 años; lo que significa sin duda aumentar en un corto lapso el déficit de vivienda y la demanda sobre las mismas, con nulas alternativas de satisfacción.

6.2.1. DECRETO IN VACATIO LEGIS

El Decreto de Descongelación de Rentas, hoy en día en que se elabora la presente tesis (enero 1995), tiene como característica la de encontrarse en el periodo que doctrinalmente es conocido como Vacatio Legis, toda vez que a pesar de haber sido promulgada en el año de 1992, aún no termina de entrar en vigor plenamente atento a lo dispuesto por el artículo Primero del citado decreto.

Pues en efecto, dicho numeral establece que el decreto en estudio entrará en vigor en forma periódica de acuerdo a las circunstancias que posteriormente y con mayor profundidad expondremos. Cabiendo decir únicamente por ahora, que la plena vigencia del multicitado decreto no habrá de alcanzarla sino hasta el día 1o. de enero de 1997.

Como sustento de lo anterior, cito al distinguido tratadista Eduardo García Maynez, quien respecto a la figura jurídica en comento, categóricamente establece: "El lapso comprendido entre el momento de la publicación y aquel en que la norma entra en vigor, recibe, en la terminología jurídica, el nombre de *Vacatio Legis* que es el término durante el cual racionalmente se supone que los destinatarios del precepto estarán en condiciones de conocerlo y, por ende, de cumplirlo".¹¹⁶

Es por ello que al haber sido promulgado en 1992 y pendiente de su plena entrada en vigor hasta 1997, el Decreto de Descongelación de Rentas, actualmente se encuentre In *Vacatio Legis*, en forma parcial.

6.2.2. EXPOSICION DE MOTIVOS

Entrando en materia importante resulta conocer la evaluación final que sobre el problema arrendable y particularmente, el creado a razón del Decreto de Congelación de Rentas de 1948, hace el legislador que crea el Decreto de Descongelación de Rentas.

Esta evaluación final no es más que la Exposición de Motivos en la que el legislador sustenta la aprobación del Decreto que nos ocupa. Cabiendo señalar que dicha Exposición de Motivos, se nos es presentada en 10 apartados que pretenden justificar la procedencia de la promulgación del multicitado Decreto.

¹¹⁶ García Maynez Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, Editorial Porrúa, S.A., Trigésima Séptima Edición, México 1986, Pág. 87

A continuación expondremos una síntesis de la parte medular de todos y cada uno de los 10 fundamentos integrantes de la exposición de motivos en cita extraídos del Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, siendo éstos los siguientes:

"PRIMERO.- Para el Liberalismo Social los objetivos básicos de la Política del Suelo deben ser proveer a todos los grupos de población de suficientes espacios para la habitación y construir ciudades más humanas, etc.

SEGUNDO.- La existencia de un pequeño grupo de familias supuestamente privilegiadas, ya que lo que ahorraron económicamente, lo han pagado muy caro socialmente, viola el principio de igualdad ante la ley, obstruye el desarrollo urbano, limita el acceso a la vivienda a una gran parte de la población y es, en buena medida, causa del deterioro de la zona central y de sus edificios, muchos de ellos de valor histórico, provocando la pérdida de un patrimonio invaluable. etc.

TERCERO.- Con motivo del desajuste económico general por la Segunda Guerra Mundial el Presidente Manuel Avila Camacho adoptó medidas estratégicas, publicando en el Diario Oficial del 24 de Julio de 1942, un "Decreto por el cual se previene que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales".etc.

CUARTO.- Después de varias prorrogas al Decreto anterior y a más de 3 años de terminada la guerra, el Presidente Miguel Alemán publicó en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1948, un decreto que prorrogaba los Contratos de Arrendamiento de vivienda cuya renta fuera menor a trescientos pesos mensuales, etc.

QUINTO.- Desde entonces se discutió sobre la legalidad de estos decretos; que si el estado podía imponer ese tipo de restricciones a la propiedad privada, que si era justo quitar a unos cuantos, para dar a otros seleccionados en forma circunstancial; que si provocaba escases de vivienda; que la no controlada se encarecía, que se destruía de un plumazo una gran riqueza acumulada por años; que grandes zonas de la ciudad se perdían por el abandono y la falta de inversión que bajaba la captación fiscal y que era causa de expansión urbana y a la falta de oferta de vivienda en las zonas centrales, etc.

SEXTO.- Para 1950 las consecuencias eran graves, el número de viviendas en alquiler se incrementó solamente en un 6% de 1940 a 1950, en tanto que la población del Distrito Federal aumento en dicho periodo un 46%, etc.

SEPTIMO.- La investigación realizada por el Ingeniero Benigno Carmona, Director del Catastro e Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal en 1975 encontró que en 1949, existían 15,918 predios con uno o más contratos congelados, 4,792 manzanas en las que aparecían predios congelados y 32 casas-habitación con renta congelada en la Colonia Roma, etc.

OCTAVO.- Si para 1975, el número de viviendas congeladas resultaba pequeño en relación con el tamaño de la ciudad, después del sismo de 1985, resultó insignificante, toda vez que muchas de ellas, principalmente por las malas condiciones en que se encontraban fueron demolidas, etc.

NOVENO.- Cabría aquí replantear la discusión sobre lo perjudicial de conservar el Decreto citado, pero no pensamos que haya nadie que pueda defenderlo, ya que actualmente su vigencia perjudica a toda la comunidad, etc.

DECIMO.- A pesar de los múltiples argumentos expuestos, los que se podrían completar con el hecho de que gocen de rentas congeladas los locales destinados a la venta de ropa importada de lujo, o que el costo del formato del recibo es superior al monto de la renta que ampara, o que se desperdician recursos económicos y humanos para procesar certificados de depósito para consignar rentas que nadie tiene interés en cobrar; a pesar de dichos argumentos, la situación actual es muy simple, con las recientes reformas monetarias resultaría imposible pagar las rentas inferior a 50 pesos, las que forman la gran mayoría de las rentas congeladas, debido a que no existe la moneda necesaria".¹¹⁷

6.2.3. SUSTENTO EN LA POLITICA ECONOMICA NEOLIBERAL

Extrañamente, el Decreto que nos ocupa, es creado sin previas reformas legislativas de carácter inquilinario que lo anunciarán o simplemente le antecederán; así como, sin ser precisamente una respuesta oportuna a una demanda social contundente al momento de su promulgación.

Contrario a ello, el citado Decreto aparece de manera por demás inesperada y sorpresiva. Entendiendo por inesperada, el hecho de darse a cuarenta y cinco años de distancia del momento histórico oportuno de su llegada; esto es, inmediatamente después de la promulgación del Decreto de Congelación de Rentas.

¹¹⁷ Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, AÑO I No. 22, del 30 de junio de 1992. Págs. 2868 y 2869.

Luego entonces, al no encontrar su origen en causas jurídicas o sociales, se puede inferir que el sustento del mismo deviene de un fundamento de tipo político; apoyando tal argumento en los razonamientos siguientes.

1.- La ausencia de signos legislativos que vislumbraran la tan esperada descongelación de rentas, con anterioridad a la promulgación del Decreto;

2.- La cada vez más débil, y en la actualidad, nula demanda social para descongelar las rentas, al haber perdido, los arrendadores afectados, casi por completo, la esperanza de que ello aconteciera.

3.- El haberse promulgado el Decreto durante la vigencia de un Régimen Político de Carácter Neoliberal, que en México impuso la preponderancia de los intereses particulares sobre los sociales, reflejado en acontecimientos claros como: la puesta en venta de Empresas Paraestatales; Reformas sustanciales al Campo Mexicano; Tratados de Libre Comercio; etc. rompiendo así con normas, usos y tendencias semisacramentales de carácter social, establecidas, muchas de ellas, desde la Revolución Mexicana.

6.2.4. TEXTO LEGAL

El Decreto de Descongelación de Rentas, significa en esencia, una enmienda legislativa, a una errata de tal orden, con la peculiaridad de presentarse la corrección solamente tras 45 años de permanencia del referido yerro.

Así, hablamos de un fallo legislativo, refiriéndonos sin duda al Decreto de Congelación de Rentas ya ampliamente criticado; otorgando en consecuencia el carácter de Corrector al Decreto que ahora nos ocupa.

Pero para poder ir a fondo en el análisis de nuestro objeto de estudio, menester es conocerlo primero en su letra, a fin de poder desentrañar su espíritu.

Sin más, el Decreto comunmente conocido como "De Descongelación de Rentas", textualmente es el siguiente:

**"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
DECRETA**

**SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN**

ARTICULO 1o.- *Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASA O LOCALES QUE SE CITAN" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:*

1. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;

II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;

III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años.

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a la habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTICULO 2o.- *Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:*

I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios de los inmuebles que ocupan así como su rehabilitación.:

II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;

III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto.

ARTICULO 3o.- *Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.*

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- *El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.*

ARTICULO SEGUNDO.- *Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.*

ARTICULO TERCERO.- *El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa*

específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto". ¹¹⁰

6.2.5. ALCANCE JURIDICO

Vale hacer notar que la letra del Decreto de Descongelación de Rentas es sumamente breve y directa; tanto más si se compara con el diverso de Congelación de Rentas ya analizado.

De esta cualidad encontramos el fundamento para sostener que el Decreto en estudio, es tan claro como simple; ya que consideramos que el contenido del mismo, no comprende más de tres puntos específicos, siendo éstos los que a continuación se expresan:

1) DESCONGELACION PROGRESIVA DE LAS RENTAS EN BASE A LA CUANTIA Y DESTINO

La Descongelación de Rentas no operó en forma genérica para todos los contratos de arrendamiento; esto es, que a la promulgación del Decreto (21 de

¹¹⁰ *Ibid.*, Págs. 2000 y 2000

diciembre de 1992) o a su publicación (30 de diciembre de 1992), continuaron inafectados muchos de los inmuebles afectados por el diverso de Congelación de Rentas.

Ello en razón a la condicionante de descongelación expresada en el mismo decreto que establece que la fecha de desafectación de los inmuebles depende del destino de estos y del monto de la renta pactada en el contrato de arrendamiento vigente al momento de la congelación; así:

1) Los inmuebles destinados a comercio o industrias serían desafectados a los 30 días posteriores a la publicación del Decreto; esto es, al día 31 de enero de 1993.

2) Las casas o locales habitados por trabajadores a domicilio, a los 2 años; esto es, al 31 de diciembre de 1994.

3) Los inmuebles destinados a casa-habitación, cuya renta mensual sea de \$250 o 0.25 centavos de Nuevos Pesos, a los 2 años; es decir, al 31 de diciembre de 1994.

4) Las casa-habitación cuya renta mensual ocile entre los \$100 ó \$250 ó 0.10 centavos y 0.25 centavos de Nuevos Pesos, a los 3 años; o sea, al 31 de diciembre de 1995.

5) Las casas-habitación con renta mensual inferior a \$100 y 0.10 centavos de nuevos pesos, a los 4 años; o bien, al 31 de diciembre de 1996. (Artículo 1)

Cabe aclarar que la descongelación de rentas o la desafectación de inmuebles, no les quita la vigencia a los contratos de arrendamiento prorrogados, siendo que estos continúan en vigor, con el carácter de voluntarios para ambas partes, hasta en tanto no sea declarada su terminación por un Juez del Arrendamiento Inmobiliario, previa demanda del arrendador, o en su caso del Arrendatario.

Por tanto la descongelación de rentas "NO obliga a la desocupación del inmueble en forma forzosa o inmediata.

B) INEFICIENTE APOYO OFICIAL A LOS INQUILINOS AFECTADOS EN LA COMPRA DE INMUEBLES.

El Decreto en estudio dispone una serie de mecanismos tendientes a la reubicación de los inquilinos afectados, mediante el financiamiento en la compra del inmueble que ocupan, cuando existe la opción; o bien, de diverso inmueble a través del FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAPO, etc. (Artículo 2)

Cabe apuntar que para el que escribe el apoyo que se pretendió dar a los inquilinos afectados para la compra de inmuebles, no es más que un buen propósito legal para consolarlos; toda vez que lo complicado y hasta confuso del mecanismo que se prevee para la adquisición de los mismos, aunado a la imposibilidad material de ofrecerles una reubicación garantizada, hacen del Artículo 2o. del Decreto en Comento, no más que letra muerta.

C) EL PROPIETARIO DEBERA RESTAURAR SU INMUEBLE, CUANDO SEA CONSIDERADO HISTORICO O ARTISTICO

Después de desafectado el inmueble y tras la desocupación que de éste realice el inquilino, el propietario tiene la Obligación de Restaurarlo, en observación de lo dispuesto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas o Históricas; siempre y que el inmueble sea considerado como histórico ó artístico. (Artículo 3)

6.2.6 REPERCUSION SOCIAL

Exponer la Repercusión Social del Decreto de Descongelación de Rentas, aún cuando a la fecha ni siquiera alcanza su plena vigencia, nos exponemos a pecar de clarividentes o adivinos. Sin embargo y pese a no existir todavía señales sociales claras, consecuentes a la puesta envigor del Decreto de Descongelación de Rentas; se podrían aventurar algunas que, en criterio del que escribe, son fatalmente exactas:

A) MAYOR DEMANDA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

Es claro que le Decreto que nos ocupa, tiende a favorecer a los arrendadores (por más de 40 años perjudicados por el Decreto de Congelación de Rentas), otorgándoles los medios legales suficientes para la recuperación de sus inmuebles.

Dicha recuperación, implica necesariamente la desocupación, que de los mismos, hagan los inquilinos que los habitaron por más de 40 años.

Por otra parte, cabe recordar que hoy día, la Ciudad de México es el territorio más poblado del planeta; y por tanto, con menos capacidad de respuesta a las demandas de habitación.

Luego entonces, se puede prever un futuro nada alagueño para los cientos, miles o quizás cientos de miles de arrendatarios que en un presente o futuro inmediato, tienen o tendrán que perder el techo que poseen o poseyeron gracias al Decreto de Congelación de Rentas, y enfrentarse consecuentemente a la problemática que implica el encontrar una nueva vivienda en esta ciudad.

Por tal virtud consideramos inoportuna, más no indebida, la entrada en vigor del Decreto de Descongelación de Rentas, ya que sentimos que si esta se hubiese dado años atrás, cuando en esta ciudad no existía la problemática sobrepoblacional de ahora, no se hubiese causado daño o perjuicio alguno, no en lo particular ni en lo social.

B) PERJUICIOS PATRIMONIALES A LOS ARRENDADORES, NO INDEMNIZADOS

El Decreto de Descongelación de Rentas, será la vía por la cual los propietarios de inmuebles afectados por el Decreto de Congelación de Rentas; esto es los arrendadores, recuperen la posesión sobre los mismos.

Tan tardía llega la justicia para dichos arrendadores que tal pareciera que su llegada fuera lo más importante, por significar la solución definitiva al problema que por más de 40 años padecieron.

Desgraciadamente la realidad es otra, si se habla de justicia para los arrendadores afectados por el Decreto de Congelación de Rentas, pues justo sería indemnizarlos económicamente por haber prestado un invaluable servicio social gratuito, al permitir el uso de sus inmuebles por más de 4 décadas, de forma totalmente irremunerada; ya que el que más recibe hoy en día y desde hace muchos años la ridícula cantidad de .0.30 centavos (TREINTA CENTAVOS DE UN NUEVO PESO M.N.), mensuales, por concepto de pago de renta. Siendo que dicha cantidad, a razón de las múltiples devaluaciones de la moneda dejó de ser una cantidad equivalente al costo de una vivienda en alquiler.

Pero no es sólo por ello por lo que debería indemnizarse económicamente a los arrendadores, sino también por el hecho de que a más de 40 años, ahora les toque recibir sus inmuebles en condiciones muy por debajo de como ellos los entregaron, a razón del gasto natural que con el paso del tiempo necesariamente sufrieron.

Ello sin duda ocasiona que los ahora propietarios reivindicados, deban invertir una fuerte cantidad de dinero, para restaruar sus por demás deteriorados inmuebles, so pena que de no hacerlo, ningún beneficio significará el habernos recuperado, al menos si de cuestión económica o productiva se trata.

CAPITULO 7.- DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DISPOSITIVOS SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LEY INQUILINARIA)

El Decreto Presidencial que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, es promulgado por el H. Congreso de la Unión el 28 de diciembre de 1984 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Tiene como característica la de ser comunmente identificado o conocido como "Ley Inquilinaria", término que en ninguna forma aceptamos, por diversos razonamientos que expondremos posteriormente.

La identificación que de éste Decreto se hace con una supuesta Ley Inquilinaria, es derivado de un conjunto de circunstancias sociales, que se crearon en torno del mismo, las cuales influyeron para su mejor y más rápida aceptación; las principales son:

A) Distorcionada información que sobre el Decreto en estudio hicieron los diversos medios masivos de comunicación;

B) Falta de atención legislativa que durante mucho tiempo (Desde 1948), había tenido la materia inquilinaria en nuestro país;

C) Amplitud en el enfoque legislativo que se le dió al arrendamiento de inmuebles, mismo que propició la adición de diversos preceptos legales en múltiples cuerpos legislativos; y

D) Evidente tendencia proteccionista en favor de los inquilinos.

INCORRECTA ASEPCION DE "LEY INQUILINARIA" COMO TERMINO DE IDENTIFICACION DEL DECRETO.

Conforme a derecho, resulta incorrecto otorgarle un valor jurídico mayor a disposiciones legales que no lo tienen, pues ello equivaldría a perderse la jerarquía que cada norma jurídica, como atributo propio, ostenta.

En tal virtud resulta tan erróneo confundir a una Ley con un Decreto, como equiparar a las Normas Constitucionales con Secundariarias por ejemplo.

No obstante, también debemos reconocer que son múltiples las particularidades de las Leyes y los Decretos que guardan entera, similitud entre sí; tales como:

A) Ser fuentes Reales del Derecho;

B) Contener Normas Jurídicas;

C) Ser propuestas, por el Poder Ejecutivo y sancionadas por el Legislativo; siguiendo el mismo proceso de elaboración.

D) Tener aplicabilidad tanto Local como Federal; etc.

Pero pese a las semejanzas existentes, darle el valor de Ley a un Decreto resulta inadmisibles atendiendo, reitero, a la jerarquía de cada uno como norma;

dado que dicha jerarquía, formalmente significa lo que podría llamar como "la fuerza de su espíritu", en tanto que en ella se expresa la intención del legislador en su creación, como el grado de aplicación que detenta en relación con otras.

En base a ello, las leyes siempre encierran un objeto general a tratar, mientras los Decretos suelen dirigirse a algún particular más específico o determinado; sirviendo como ejemplo de ellos el siguiente: la Ley Federal del Trabajo tiene como objeto a legislar uno muy amplio ó general, al ocuparse de la normatividad de toda una Rama del Derecho; el Derecho Laboral; mientras que un Decreto, sirviendo por caso enunciar el de Congelación de Rentas, guarda un objeto mucho más pequeño y perfectamente determinado, tal como lo fue: La Prorroga Indefinida de los Contratos de Arrendamiento.

Luego entonces la jerarquía existente entre una Ley y un Decreto se identifica con el objeto general o particular, respectivamente, a legislar. De tal forma lo expresa el ilustre pensador Francés Juan Jacobo Rousseau, al señalar que "cuando digo que el objeto de las leyes es siempre general, entiendo que éstas consideran a los ciudadanos en cuerpo y las acciones en abstracto; jamás al hombre como a individuo ni la acción en Particular..... Es evidente además que reuniendo la Ley la universalidad de la voluntad y la del Objeto, lo que un hombre ordena, cualquiera que él sea, no es ley, como no lo es tampoco lo que ordene un cuerpo soberano sobre un objeto particular; esto es un Decreto".¹¹⁹

¹¹⁹ Ríos Elizondo, Roberto, El Acto de Gobierno, Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México 1975, Pág. 314

En igual sentido el Dr. Eduardo García Maynez, apunta: "mientras la Ley se refiere a un objeto en general, el Decreto solo comprende un objeto particular".¹²⁰

Atendiendo lo anterior resulta erróneo, al menos formalmente, nombrarle al decreto que nos ocupa "Ley Inquilinaria", ya que ello implicaría reconocer que el objeto a legislar en el mismo fue general, entendiéndose por ello tanto que se elaboró un cuerpo legislativo autónomo en la materia, como que éste comprende en forma global los supuestos jurídicos susceptibles de presentarse en toda relación inquilinaria; ninguno de estos requisitos se satisfacen con el Decreto estudiado, en tanto que ni existe un cuerpo Legislativo Autónomo de carácter inquilinario, como tampoco se mencionan en su contenido un sin fin de hipótesis a legislar dado que para ello resulta demasiado escaso.

7.1. EXPOSICION DE MOTIVOS

Las causas sociales que dieron sustento al Decreto en estudio no pueden apreciarse desde una óptica general, pues lo extenso y variado, en cuanto a las materias legisladas del mismo, no lo permiten.

Esto es, que debido a que este Decreto reforma y adiciona múltiples Ordenamiento legales, la causa de ello en todos y cada uno son distintas.

En tal virtud, no podemos expresar como única la Exposición de Motivos del Decreto que nos Ocupa, siendo que como tal no existe; sin embargo si podemos mostrar "Las Conclusiones de la Comisión" encargada del debate y aprobación de éste, recogida del Diario de Debates, Incerto al Año III. T. III. NO. 41, de fecha

¹²⁰ García Maynez, Eduardo, citando al Prof. Gabino Fraga, op. cit. Pág. 88.

17 de diciembre de 1984 del Diario de los Debates de la LII Legislatura, Periodo Ordinario, de la H. Cámara de Diputados; mismo que a la letra dice:

"La Comisión recogió las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios expresaron en las nuevas iniciativas que son materia de este informe y dictámen.

Asimismo, la Comisión recogió la sugerencia aportada por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios; administradores inmobiliarios, colegios de Profesionistas, Cámaras de Industria y Comercio, Universidades y estudiosos de las materias Urbanísticas y habitacional.

La Información Obtenida del Sector Gubernamental fue igualmente importante material informativo para la Comisión.

En consecuencia, la Comisión acordó proponer a la soberanía de la H. Cámara de Diputados, diversos proyectos de modificaciones al Derecho Común Vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los Derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los Arrendadores, con el propósito de conseguir la mayor equidad en las relaciones jurídicas que se establecen por virtud del Contrato de Arrendamiento de fincas, para habitación. Así mismo la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la Inversión de los Sectores Público, Social y Privado para arrendamiento".¹²¹

¹²¹ Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, Año III. T. III, No. 41, de fecha 17 de diciembre de 1984, Pág. 16

7.2. EFECTOS LEGALES DEL DECRETO

El Decreto que nos ocupa, sin duda revolucionó la concepción legislativa que se tenía de la situación Inquilinaria en la Ciudad de México; en tanto que anteriormente el tratamiento legislativo que se le dió a este problema social, fue prácticamente nulo; toda vez que, cuando más, se reformaban aisladamente algunos dispositivos legales, sin mayor repercusión social.

El vuelco que se le dió al tratamiento legislativo del problema inquilinario fue tal que "después de un letargo de casi 40 años de inactividad trascendente en la materia",¹²² se retoma el tema en el H. Congreso de la Unión, para reformar, adicionar y derogar un sin número de dispositivos legales perteneciente a múltiples y diversos ordenamientos que, incluso, jamás antes habían integrado dentro de su contenido artículos ó hasta apartados específicos aplicables en toda relación surgida con todos específicos aplicables en toda relación surgida con motivo del arrendamiento de viviendas.

Lo anterior se constata fácilmente si observamos que la letra del Decreto en cita se compone de Once Artículos que conforman su texto más uno transitorio que dispone la fecha en que entró en vigor. De los once artículos referidos se hace alusión en nueve de ellos a un número igual de ordenamientos legales que por virtud de este decreto fueron reformados.

Cabe señalar que los nueve ordenamientos legales reformados por disposición de nueve artículos del Decreto, contienen diversas adiciones,

¹²² Tiempo transcurrido entre el Decreto de Congelación de Rentas, anterior inmediato y el Decreto en Estudio.

reformas o derogaciones de diversos dispositivos legales, siendo lo importante que todo ello se hizo básicamente para favorecer a los inquilinos.

NUEVE ORDENAMIENTOS REFORMADOS:

A continuación se expondrán los Ordenamientos Legales reformados, con una breve acotación que explica el sentido de tales reformas:

1) CODIGO CIVIL

El Artículo Primero del Decreto en estudio adiciona, Reforma y deroga diversos dispositivos legales en materia inquilinaria; siendo lo más relevante la adición que hace al incluir todo un capítulo con 13 dispositivos legales que única y exclusivamente se refieren al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, mismos que posteriormente analizaremos.

Basta señalar por ahora que de los dispositivos adicionados se desprenden una serie de derechos en favor de los inquilinos, jamás antes contemplados en legislaciones anteriores.

2) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Los Artículos Segundo y Tercero del Decreto que nos ocupa, adiciona, reforma y deroga diversos dispositivos, tanto del Título Décimo Cuarto Bis como del Título Especial denominado "De la Justicia de Paz", respectivamente del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Cabe señalar que resultan de mayor importancia las adiciones a dicho ordenamiento hechas en virtud del Artículo Segundo en cita, toda vez que con ella se logra un apartado

específico relativo en la materia Inquilinaria, tal y como habrá de estudiarse posteriormente.

3) LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.

El Artículo Cuarto del Decreto en cita, establece una serie de reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, tendientes a otorgarles competencia autónoma a los jueces del arrendamiento inmobiliario, para con ello facultarlos legalmente para conocer de contiendas judiciales respecto a este particular; pues cabe señalar que anteriores a este Decreto dicha autoridad judicial no existía y por tanto los juicios en materia Inquilinaria eran ventilados ante un Juez de lo Civil.

Resulta relevante de igual forma que en virtud del artículo en mención se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario, y se les integra al Tribunal Superior de Justicia, otorgándoles a cada uno de ellos su adscripción a las salas del mismo.

4) LEY DE INSTITUCIONES DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

El Artículo Quinto del Decreto en análisis, reforma la Ley de Instituciones de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, sin que dichas reformas signifiquen algún beneficio real para los trabajadores Inquilinos, en tanto que como tales no se les intenta proteger; pues más que eso, por virtud de este artículo se intenta, muy tibiamente, facilitarle la adquisición de su vivienda en compra-venta.

5) LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

El Artículo Sexto reforma y adiciona 5 dispositivos legales de la Ley Federal de Protección al Consumidor, con lo que obliga a los arrendadores de inmuebles destinados a la habitación o al comercio, a guardar una conducta moderada respecto a su inquilino, considerándolos, para los efectos de la aplicación de esta ley, como prestadores de servicios con ello se erige la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor como autoridad voluntaria en la resolución de conflictos derivados de la materia.

Así, dicha Procuraduría tiene como característica la de fungir como amigable conciliadora, ó bien, como arbitro entre las partes cuando éstas voluntariamente deseen someterse a su arbitraje.

Cabe señalar que el sentido real de estas reformas se hicieron pensando en brindarle un mecanismo de defensa al inquilino o consumidor, quien suele ser víctima de los abusos económicos o contractuales de su arrendador o prestador de servicios, mismo que consiente de la valía del bien social que ofrece (el arrendamiento de su inmueble), en virtud de la escases de viviendas existente en la Ciudad de México, lesiona gravemente los intereses económicos y jurídicos de los arrendatarios.

Ante tal situación y sin afán de demeritar la labor de la Procuraduría Federal del Consumidor, se debe reconocer que la utilidad social que proporciona es mínima si se considera que no tiene autoridad para actuar en favor de los inquilinos, excepto cuando los arrendadores voluntariamente se someten a su arbitraje; hipótesis está poco frecuente en virtud de que los arrendadores, sabedores de la tendencia proteccionistas de esta procuraduría en favor de los

Inquilinos, generalmente rehullen su arbitraje por considerarlo parcial, impoibilitando con ello al organismo para actuar en la solución del conflicto.

6) LEY DEL NOTARIO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Artículo Séptimo del Decreto que estudiamos, dispone la reforma a un artículo de la Ley del Notario para el Distrito Federal, que obliga a los Notarios Públicos a serciorarse en toda compra-venta de Inmuebles, que estos no se encuentren arrendados y si lo están, que se haya cumplido con la formalidad respectiva al derecho del tanto de los inquilinos.

7) LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

El Artículo Octavo del Decreto que nos ocupa, reforma 4 dispositivos legales de la Ley Federal de Vivienda, para simplemente enunciar en cada uno de ellos que los Sectores Público Social y Privado deberán estimular la Construcción de Viviendas, de preferencia las de interés social, para otorgarlas en arrendamiento.

Cabe señalar que el enunciado que contienen los dispositivos reformados, no basta ni para estimular la construcción de viviendas, ni mucho menos para otorgarlas en arrendamiento, en tanto que no se establecen los mecanismos de facto para conseguirlo. Por tal virtud dichas reformas no son más que buenos propósitos con los que de ninguna manera se abate la escases de viviendas en alquiler existente en esta ciudad.

8) LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Artículo Noveno del Decreto en estudio adicono dos dispositivos legales de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para enunciar la conveniencia de otorgar viviendas en arrendamiento.

Guardando exacta igualdad con la ley anteriormente analizada, sirva el comentario hecho en aquella, como crítica de esta.

9) LEY DE OBRAS PUBLICAS.

El Artículo Décimo Primero del Decreto en análisis adiciona el Artículo 13 de la Ley de Obras Públicas, donde no hace mención alguna a las viviendas en arrendamiento, careciendo por tanto de valor para nuestro estudio.

7.3. PROPOSITO SOCIAL DEL DECRETO

Llama la atención que el legislador involucre una cuantiosa cantidad de Ordenamientos Legales Reformados para fortalecer la legislación existente en el ámbito inquilinario.

Desde nuestra óptica apreciamos que el legislador que promulga el Decreto en estudio, pretende básicamente dos objetivos fundamentales, expresados en los siguientes rubros:

A) AMPLITUD NORMATIVA EN MATERIA INQUILINARIA.

El legislador al promulgar el Decreto que nos ocupa, sin duda pretendió darle un tratamiento distinto a la problemática social que representa el arrendamiento de viviendas. Tales diferencias que denotan la amplitud en el tratamientolegislativo, resultan evidentes apartir de dos razonamientos:

I. LA APERTURA EN EL AMBITO LEGISLATIVO INQUILINARIO: dejarlo de considerar como materia legislativa única y exclusivamente de carácter civil; ya que a partir de este Decreto, la materia inquilinaria interesa órendes jurídicos diversos, al reformar y/o adicionar dispositivos legales de cinco ordenamientos legales autónomos distintos a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles; y

II.- Como consecuencia, LA CREACION DE UNA MATERIA JURIDICA MAS COMPLEJA. Esto es, que si antes las controversias inquilinarias solo se dirimían atendiendo a la letra de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles; a partir de este decreto surgen nuevos derechos y obligaciones para arrendadores y arrendatarios, encontrados en diversos Ordenamientos, cinco más en particular.

B) GARANTIA DE IGUALDAD JURIDICA ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES.

Para comprender la intensión legislativa del Decreto en estudio, relativa a otorgar una Garantía de Igualdad Jurídica entre las partes contratantes en todo arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, previamente, es necesarios reconocer que anterior a la promulgación del mismo, dicha igualdad jurídica jamás existió.

En efecto, producto de legislaciones civiles de carácter liberal que anteriores a este Decreto estuvieron vigentes regulando las relaciones inquilinarias; los Contratos de Arrendamiento de viviendas, siempre fueron celebrados, respetando la autonomía de las partes contratantes; por tanto, no había restricción legal alguna a las condiciones establecidas en dichos contratos.

Esta libertad legal, en la práctica y con el paso del tiempo, derivó en graves y enormes abusos en contra de la parte contratante económicamente débil: los arrendatarios ó inquilinos.

La causa la encontramos en una ley económica de oferta y demanda que expresa "A Mayor Demanda, Mayor Precio". Esta ley, traducida a las contrataciones inquilinarias y apoyadas en el factor social de la escasez de viviendas, se traduce en "Mayores Precios en las Rentas y Mayores Ventajas Contractuales para Arrendadores o Propietarios".

Así los inquilinos necesitados de una vivienda, se veían obligados a aceptar una y varias condiciones contractuales fijadas arbitrariamente por los arrendadores como "condición" para la celebración del Contrato; concientes de que sí las despreciaba, seguramente habría uno, entre cientos o miles que las aceptara. Por tanto los inquilinos no tenían opción pues: ó aceptaban las condiciones y firmaban el contrato; ó se quedaban sin techo; ó cuando menos con la dificultad de encontrar otro.

Como freno a tanto abuso en contra de inquilinos; el decreto de análisis, establece (aunque deficientemente), medidas concretas para evitarlos, como por ejemplo:

- A) El porcentaje legal permitido en los incrementos de renta;
- B) El término mínimo de un año forzoso en la vigencia del contrato;
- C) El derecho de prórroga y del tanto en favor de inquilinos así como las condiciones de salubridad e higiene mínimas que debe guardar toda vivienda; etc. Cuestiones éstas jamás contempladas en legislación anterior alguna.

Con estas medidas, si bien es cierto que se protege leglamente a los inquilinos; también lo es, que dicha protección los pone en un plano de igualdad jurídica ante los arrendadores al momento de la celebración del contrato, igualdad esta que le otorga ó pretende orogarle la garantía de no volver a ser víctimas de abusos por parte de sus arrendadores.

7.4. ADICIONES A LA LEGISLACION CIVIL SUSTANTIVA (ARTICULO PRIMERO DEL DECRETO)

Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo Primero del Decreto que analizamos, el Código Civil, es reformado en algunos de sus dispositivos legales, adicionado en otros tantos, pertenecientes todos ellos al Título Sexto del Libro Tercero del Ordenamiento en cita, versante exclusivamente a los Contratos de Arrendamiento.

De dichas modificaciones a nuestro Ordenamiento Civil Sustantivo, resultan más importantes las Adiciones hechas al mismo, consistentes en la creación de un nuevo capítulo, integrado al Título y Libro referidos, con el cual se da por primera vez en nuestra legislación, un tratamiento autónomo, aunque por demás escaso, al Arrendamiento de Inmuebles para Casas-habitación; siendo éste el

Capítulo IV del Título Sexto del Libro Tercero, intitulado: "De los Contratos de Arrendamiento para casas-habitación".

No obstante el mérito legislativo sin precedente que tiene el citado capítulo en virtud de ser el primer reconocimiento que nuestro Código Civil hace a la materia inquilinaria, como materia autónoma a legislar; se debe aceptar que dicho reconocimiento es por demás tibio e insuficiente; toda vez que siendo como lo es, una materia tan compleja y extensa la inquilinaria simplemente se le dedican 13 preceptos legales, que solo regulan 13 hipótesis jurídicas diversas.

Estas 13 hipótesis jurídicas son las que nos hacen calificar de escaso el tratamiento legislativo de nuestro por demás amplio y complejo objeto de estudio; valiendo señalar que las mismas, se encuentran incertas a manera de incisos, identificados cada uno de ellos progresivamente con una letra del alfabeto a partir del Artículo 2448 y hasta el 2448 L del Código Civil.

TRECE ADICIONES AL CODIGO CIVIL EN MATERIA INQUILINARIA

Es tal la importancia que para el presente trabajo guardan todos y cada uno de estos dispositivos legales, que aprovechando la transcripción que de los mismos, hemos hecho en diversos apartados de este capítulo ahora nos abocamos a su estudio en particular, mismo que se hace en los siguientes términos:

1) ARTICULO 2448

Primeramente hay que decir que por virtud de este artículo toda la legislación del Código Civil en materia de arrendamiento de viviendas, comprendida dentro del Capítulo IV, del Título y Libro respectivos, adquiere un mayor rango legislativo, en relación con todas las demás normas que pudiesen resultar aplicables en dichos arrendamientos.

Esto se debe a la declaración inicial de este precepto, que dota a todos los dispositivos legales, comprendidos dentro de este capítulo, del rango de Orden Público e Interés Social.

2) ARTICULO 2448 A

Resulta positivo el fin a alcanzar en este dispositivo, tendiente a proteger las condiciones de salubridad e higiene que contenga cualquier vivienda dada en arrendamiento.

No obstante, este precepto resulta asimismo corto en el alcance social que pretende, pues remite a diverso ordenamiento para poder determinar cuales son esas condiciones indispensables de salubridad e higiene que menciona; siendo que si se tratase de dar profundidad a este precepto, con mejor técnica jurídica se podría determinar dichas condiciones dentro del mismo.

DFICIENCIA DEL ARTICULO

Amen de la intrascendencia de la que está dotado este precepto, gracias a su timidez o tibieza manifiesta en la falta de señalamientos específicos acerca de

cuales son específicamente, las condiciones de salubridad e higiene que refiere; las deficiencias del mismo realmente radican en lo siguiente:

Considero una burla el contenido de este artículo, pensando en aquellos arrendatarios que celebran un Contrato de Arrendamiento, respecto de inmuebles totalmente insalubres y anti-higiénicos, como lo resultan cuartos de azoteas, bodegas, inmuebles antiguos, viviendas de vecindades, o cualquier otra que no signifique poco más que un techo.

Burla pues a causa de la grave escases de viviendas en alquiler existente en esta ciudad, se tengan que conformar con el disfrutar de una vivienda que independientemente de las condiciones que posea, los salve de la interperie misma.

Habiendo tal demanda de vivienda y considerando a la misma como un satisfactor de primera necesidad; pensar en condiciones higiénicas o salubres de las mismas, para muchos arrendatarios, éste, es considerado como un artículo de lujo o hsta utópico dentro de la legislación.

No estamos en contra del contenido de este precepto, pero si manifestamos nuestra inconformidad al saber que este no se cumple por la falta de mecanismos legales que lo hagan respetar.

3) ARTICULO 2448 B

Este artículo sin duda contiene una entera similitud con el anteriormente analizado, pues también se refiere a la obligación de proporcionar viviendas higiénicas, y completamente salubres.

Sin embargo este precepto va más allá de ser una simple y llana declaratoria en ese sentido, pues constriñe directamente al arrendador o propietario del inmueble dado en arrendamiento, a realizar las reparaciones pertinentes a juicio de la autoridad sanitaria correspondiente, para lograr que su inmueble reúna las condiciones necesarias para poder ser habitable.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

La obligación que se le impone al arrendador, por virtud de este artículo, requiere un procedimiento donde se acredite fehacientemente la negligencia de éste, para realizar las obras necesarias en materia de salubridad de la vivienda; pero por si fuese poco, aún demostrada tal negligencia, sólo da derecho al inquilino de reclamar el pago de los daños y perjuicios ocasionados.

De lo anterior se desprende que el inquilino, debe sufrir forzosamente algún daño o perjuicio, para que jurídicamente se haga responsable al arrendador de las condiciones anti-higiénicas y/o insalubres de su inmueble, pero aparte el inquilino debe iniciar un procedimiento judicial (generalmente tardado), para poderse decretar tal responsabilidad.

ALTERNATIVA DE REFORMA

Nuestra propuesta en este sentido, se basa en destigar al arrendatario o inquilino de confrontaciones directas con su arrendador, surgidas a razón de las

condiciones salubres de su vivienda. Atribuyéndole a la autoridad sanitaria, la facultad de actuar en este sentido de manera unilateral; siendo ésta en todo caso, la encargada de obligar inmediatamente al arrendador hacer las reparaciones pertinentes de la vivienda, con la imposición de multas, fijadas a razón de la gravedad de los daños encontrados en el inmueble de referencia y del tiempo que se tardara, el arrendador, para hacer la reparación de dichos daños.

4) ARTICULO 2448 C

Este artículo, sin duda significa un acierto jurídico social importante.

Por virtud de este artículo, se rompe con una regla general, usada en todo contrato de arrendamiento, basada en fijación de su vigencia a partir del libre acuerdo de las partes.

Con todo buen criterio jurídico, el legislador, se da cuenta que un contrato de arrendamiento cuyo destino es el de casa-habitación, siempre se pretende celebrar por un término determinado, que permita a las partes, cierta estabilidad jurídica, traducida en, tiempo de disposición de la vivienda, por parte del arrendatario; y estabilidad económica, a razón también del tiempo que se perciban los beneficios de la renta, por parte del arrendador.

Lo expuesto adquiere más valor, si se recuerda que anterior a la existencia de este artículo, la vigencia del contrato de arrendamiento para casa-habitación, se fijaba de acuerdo a la regla general de los arrendamientos comunes; ésto es, que su duración se fijaba a voluntad de las partes, pero realmente se fijaba a voluntad de la parte arrendadora, que era y es quien generalmente establece las condiciones de los contratos.

Así, el acierto legislativo logrado no sólo se traduce en determinar un término medio aceptable en todo contrato de arrendamiento para casa-habitación; sino que inspirado el legislador con esa tendencia social, pretende proteger a la clase arrendataria que, sin duda, es la clase económicamente débil; otorgándole un derecho extra, basado en la prorrogación del contrato de arrendamiento celebrado hasta por 2 años más, posteriores al término de duración señalado en dicho contrato.

El beneficio adquirido por el arrendatario en virtud de este derecho, no sólo se observa en función del tiempo mayor que permanece en posesión de la localidad arrendada; si no que así mismo, consigue una estabilidad económica, al poder determinar la renta a pagar durante los dos años en que se le prorrogue su contrato, toda vez que a razón de dicha prórroga, el monto de la renta sólo se podrá incrementar en los términos de ley, y no a voluntad del arrendador.

5) ARTICULO 2448 D

Este precepto legal está compuesto formalmente por 3 impositivos fundamentales:

1) El tipo de moneda aceptada como pago en los Contratos de Arrendamiento para casa-habitación;

- 2) El tiempo en que podrá incrementarse la renta; y
- 3) El porcentaje máximo permitido en todo incremento rentístico.

En realidad lo complicado de este artículo resulta, de la tibieza y hasta cobardía legislativa, al traicionar el bien jurídico que se quiso tutelar; esto es, los incrementos de los costos rentísticos. Pues teniendo el legislador como intención fundamental frenar el alza en los costos por el alquiler de una vivienda, no logra concretarlo, volviendo la redacción de este artículo, no sólo confusa, sino hasta inaplicable.

DEFICIENCIA DE FONDO DEL ARTICULO

Criticamos de cobardía legislativa, el hecho de no concretar la intención pretendida con este artículo, en cuanto a la imposición de un freno a la voracidad de los arrendadores, que abusando del problema social de escasez de viviendas en alquiler, fijan el costo de la renta de su inmueble, indiscriminadamente, sabedores que habrá algún arrendatario extremadamente necesitado de una vivienda, que finalmente acepte dicho costo.

Sostenemos que no se concreta la intención legislativa referida, pues no obstante que se encuentra plasmada en el contenido de este artículo, al señalar que el incremento de la renta no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo; se debe aclarar que atentó también a la redacción del mismo, esto sólo procederá cuando el contrato de arrendamiento se renueve o se prorrogue.

Lo anterior quiere decir en términos comunes que aquel incremento indiscriminado en las rentas al que ya nos referimos, sigue operando igual prácticamente; pues la única limitante para que esto no suceda, se verifica sólo en dos casos muy específicos, que son: 1) cuando los contratos se Renueven ó 2) cuando se Prorroguen, lo cual en la práctica resulta difícil, atendiendo a lo siguiente:

Por lo que hace a la Renovación de un contrato de arrendamiento para casa-habitación, resulta una figura jurídica inaplicable pues dicha renovación nunca conviene a la parte arrendadora que es quien establece las condiciones y modalidades de dichos contratos. Como se sabe, la renovación de un contrato se da cuando ambas partes convienen en darle nueva vigencia al que ya llegó a su fin, inalterando las condiciones, en él mismo establecidas. Lógico es pensar que dicha figura perjudica al arrendador que generalmente espera y desea la terminación de la vigencia del Contrato, para modificar la condición o cláusula que se refiere al pago de la renta incrementándola por lo que se descarta cualquier posibilidad de que él pueda acceder a un convenio en este sentido.

Por lo que hace a la prórroga de los Contratos de arrendamiento, como ya vimos, es un derecho del arrendatario que puede hacer valer según su voluntad, sin embargo, su práctica es limitada en atención a tres causas que básicamente los reprime:

- 1) Ignorancia de este derecho, por parte de los inquilinos;
- 2) Temor a la represalia del arrendador en cuanto terminen los dos años de prórroga ganados, traducida en el pedimento de desocupación, lo cual, les hace pensar que es mejor un mal arreglo al ejercicio de su derecho de prórroga; y

3) Que como todo derecho, requiere su ejercicio, ante la autoridad competente, lo que implica generalmente pérdida de dinero y tiempo.

Podemos concluir que la renovación y prórroga de los contratos de arrendamiento para casa-habitación, significan un medio sumamente limitado para lograr la aplicación del artículo en estudio, y siendo éstos el único requisito de procedibilidad para conseguir que el incremento en la renta, no exceda del promedio autorizado, se convierte dicho artículo, en letra muerta dentro de la legislación.

DEFICIENCIA DE FORMA DEL ARTICULO

Asimismo, existe otra deficiencia en este artículo, que aún no siendo de tanto fondo como la anterior, también es digna de ser considerada.

Deficiente resulta la redacción este artículo, cuando complica y confunde su contenido.

Textualmente el artículo en comento, dentro de una de sus partes, dice: "el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal."

Resulta primeramente complicado saber cual es el incremento legamente permitido en el aumento de las pensiones rentísticas para casa-habitación, pues atento a lo anterior; el incremento en duda, se deberá deducir de un porcentaje, aplicado sobre otro porcentaje.

Sin ánimo de confundir, lo ya de por sí confuso, en explicación de este precepto, diremos que para determinar el aumento en cuestión, es necesario en principio, conocer cual fue el incremento verificado en el salario mínimo general, durante el año de la vigencia del Contrato, pues a esta resultante, se le deberá deducir el 85 por ciento, para así conocer el porcentaje final de aumento en la renta para el año siguiente.

A pesar de tales deficiencias, no estamos por la derogación de este artículo, siendo que por el contrario, recomendamos su reforma para simplificar su comprensión y su aplicación.

6) ARTICULO 2448 E

La primera parte de este artículo, es semejante por completo a la fracción I, del artículo 2425 del Código Civil; pues difieren solamente en que esta primera parte, prevee que a falta de convenio, la renta será pagada por meses vencidos.

La segunda parte del mismo, también encuentra semejanza con el artículo 2426 del mismo Código, difiriendo en que esta segunda parte, suprime la posibilidad de pacto en contrario, prevista en el mencionado artículo del Código Civil.

7. ARTICULO 2448 F

Este artículo sin duda, constituye la parte más importante de toda la legislación sustantiva específica, en cuanto al arrendamiento de viviendas. Tal importancia la otorga el que escribe, en atención a dos consideraciones:

1) Es mayor el peso del contenido de este artículo, en comparación con el resto, pues en él, se encuentra la corporeidad misma de la figura jurídica subjetiva, conocida como "contrato de arrendamiento para casa-habitación"; esto es, que este artículo materializa, el acuerdo de las partes en un documento escrito que recoge dicho acuerdo de voluntades; otorgando con ello (en teoría) plena seguridad jurídica a ambas partes contratantes; y

2) La importancia de este precepto, asimismo, estriba en ser pionero dentro de toda la legislación que regula el contrato de arrendamiento común, por mostrar y recopilar los elementos esenciales de un contrato de arrendamiento e integrarlos en un dispositivo legal, único con el carácter de "requisitos formales" de dicho contrato.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

Sin dejar de reconocer todo el mérito legislativo con el que cuenta el precepto analizado, siendo este el que ya se ha expresado; no se puede dejar de reconocer las deficiencias que el mismo contiene.

Si el contrato de arrendamiento para casa-habitación celebrado por escrito, otorga seguridad jurídica a las partes contratantes, así como a algunas autoridades que por ley intervienen; y siendo que por virtud de este artículo, se da fundamento y forma, a la celebración de dichos contratos; es mayor el error legislativo que se comete, al dejar a la buena voluntad de las partes contratantes, el darle cumplimiento a este dispositivo.

Ello en virtud de que no impone sanción alguna en caso de incumplimiento. Pues sin desconocer que se previene que la falta de la celebración del contrato por escrito, con todos los requisitos que la ley señala, será imputable al arrendador; se debe aceptar que con tal declaración no se logra nada, al no estar acompañada de alguna sanción específica y severa para el infractor.

8) ARTICULO 2448 G

La esencia de este artículo es el requisito formal, del registro de un contrato de arrendamiento para casa-habitación, ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

Por ello, se puede establecer que la intención legislativa, manifiesta en este artículo, solamente es la de proteger a la autoridad fiscal competente, siendo que

dicha autoridad, es la única perjudicada con el incumplimiento del citado registro.

Sostenemos que este artículo es contradictorio, pues en su parte inicial, impone al arrendador la obligación del registro de los contratos, no haciendo mención alguna a la sanción otorgada en caso de incumplimiento; considerándose por tanto, dicha obligación de carácter moral, al no haber sanción alguna.

Pero aún considerando como establecida dicha obligación contradictoria resulta la parte final del artículo en estudio, al prever la posibilidad de que el arrendatario sea el encargado de efectuar el multicitado registro; desvirtuando aún más aquella obligación impuesta al arrendador en la citada parte inicial de este precepto.

Así mismo sostenemos que la práctica de este artículo se presta a abusos graves en contra del inquilino, si se considera que se establece que, una vez firmado el Contrato de Arrendamiento, el arrendador sea quien se lleve dicho contrato para efectos de su registro ante la autoridad competente, y posteriormente haga la entrega al inquilino del tanto que le corresponde debidamente registrado.

ALTERNATIVA DE REFORMA

La propuesta que podríamos hacer en este sentido, es reformado este artículo, de modo que se estableciera que la práctica de registro del contrato de

arrendamiento ante la autoridad competente, se efectura por ambas partes contratantes indistinta e independientemente; esto es, que el arrendador registrara" el tanto que les corresponde ante la autoridad competente, y el inquilino por su parte se encargará de lo mismo.

Con ello se ganaría que a la firma del contrato, ninguna de las partes pierda en algún momento la posesión del tanto que le corresponde.

9) ARTICULO 2448 H

Es clara la esencia de este artículo, pues acertadamente impone el respeto y cumplimiento de las obligaciones pactadas en un contrato de arrendamiento; no obstante la presencia del hecho natural impredecible de la muerte, verificado en alguna, ó en ambas partes contratantes. Recayendo, en tal caso, los derechos y obligaciones de dicho contrato en los familiares o concubinos, que hubiesen habitado con el finado, cuando se trate de la muerte del arrendatario.

Sin duda que la función de este artículo es brindar seguridad jurídica a las partes contratantes, pero pensando principalmente en la parte arrendataria, la cual por regla general, siempre habita la localidad arrendada, en compañía de su familia o personas a él mas allegadas; mismas personas que ante la muerte del arrendatario signante del contrato, quedaban en la desprotección jurídica absoluta.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

Este artículo según vimos, es creado pensando en las demás personas que habitan la vivienda arrendada, conjuntamente con el arrendatario titular del contrato, para que jurídicamente se les proteja, ante la muerte de éste.

Para el que escribe, queda corto este artículo al proteger a las personas que pretende, en tanto que solo garantiza su protección, en caso de muerte del arrendatario; pero ¿que pasa con éstas mismas personas, ante el abandono del mismo arrendatario?

Es decir, ¿con que personalidad jurídica pueden actuar los familiares del arrendatario, titular del contrato, cuando este no muere, sino simplemente los abandona?

La protección otorgada por el legislador a los familiares del arrendatario, es para el caso de presentarse una ausencia definitiva de este. Pero dicha ausencia, puede ser causa, tanto por un hecho no deseado por él, como es su muerte; como por un hecho por él deseado, como lo puede ser el abandono de su familia.

¿Son menos dignos de protección los familiares del arrendatario, abandonados; que los familiares, del arrendatario muerto? para mí no. Lo cierto es que para los primeros, no existe modo de defender sus derechos en un juicio, por carecer de personalidad jurídica, mientras los segundos si lo pueden hacer, por tener tal personalidad en virtud de este artículo.

ALTERNATIVA DE REFORMA

La solución a tal problemática, prácticamente esta dada, pues consiste, simplemente en otorgarle la facultad de representación de los derechos del arrendatario que celebra el contrato de arrendamiento, a las mismas personas contempladas en este artículo, cuando dicho arrendatario, no los pueda hacer valer personalmente, por cualquier causa.

10) ARTICULO 2448 I

Este artículo contiene 2 derechos del arrendatario, que representan una completa innovación en la legislación en materia de arriendo viendario, pues, establece el derecho de prioridad en preferencia con respecto de terceros, cuando existe la opción para una nueva celebración de un contrato de arrendamiento; ó para la misma posibilidad de compra del inmueble arrendado.

Así, este artículo ofrece al inquilino la facultad de exigirle a su arrendador el ser considerado como primera opción, si su intención es la de ofrecer la localidad arrendada, en arriendo o en venta.

Cabe señalar que la actualización de este derecho del arrendatario, solamente se da, mediante la acreditación por parte de éste, de encontrarse al corriente en el pago de sus rentas; requisito Sine Cua Non, podría jamás ejercitar este derecho, aún satisfaciendo el supuesto, basado en la oferta arrendadora de compra o arriendo del inmueble.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

Falta de técnica legislativa, acusa de entrada este precepto, al integrar en un mismo artículo dos supuestos jurídicos que resultan hasta contradictorios uno del otro. Toda vez que se habla de un derecho del inquilino para hacer valer su prioridad: A) en caso de compra del inmueble ó B) en caso de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. Siendo que ambos casos son opuestos entre sí, esto es, que sólo puede subsistir uno de ellos.

Amen de ello este artículo es pensado con el fin de darle el arma al inquilino para defender la estabilidad en la vivienda que ocupan. Tristemente, el ejercicio de este derecho y la nada, son exactamente la misma cosa, debido a dos circunstancias:

1) Basta la negativa del arrendador para volver a celebrar un nuevo contrato con su inquilino, o aparentemente con ninguna persona, para que el inquilino, jamás pueda conocer la verdadera intención de su arrendador, sino hasta que le desocupe la vivienda; cuando quizá posteriormente se entere que la misma ha sido objeto de un nuevo arrendamiento con persona diversa, pero para entonces, ya de nada le valdrá saberlo. Siendo burlado y violado su derecho; y

2) Este derecho sólo puede ser ejercitado por el arrendatario, cuando ya haya vencido la vigencia de su contrato, o en su caso, de su promoga; y para

entonces, el arrendador tendrá también derecho para demandar de aquel la desocupación de la vivienda, mediante la acción de terminación del contrato; la cual, es más fácil de ser acreditada en juicio.

Por tanto, se puede concluir que este derecho del inquilino resulta de difícil o imposible aplicación en su provecho, ya que en igual medida resulta la posibilidad de acreditar o demostrar el supuesto plasmado en este artículo, ante la simple negativa del arrendador, para concederlo.

ALTERNATIVA DE REFORMA

Estamos por la reforma de este artículo; en nuestra opinión, se deben imponer mecanismos para que el arrendador respete el derecho de preferencia de su inquilino en un nuevo arrendamiento; tales como la acreditación fehaciente de la necesidad de ese inmueble, para darle otro fin distinto a un nuevo arrendamiento; ó la sanción económica, en multas severas, si pretende burlar a la ley. Y en tercer término, se debe aclarar este artículo, imponiendo patrones a seguir, en el caso de existir un nuevo contrato de arrendamiento entre las mismas partes.

11) ARTICULO 2448 J

Este artículo indica de forma exacta, el procedimiento a seguir, para el ejercicio del derecho del tanto del inquilino.

Resulta relevante considerar como derecho, la prioridad que tiene el inquilino, para ser preferido, ante cualquier otro interesado, en la compra-venta del inmueble que éste ocupa en arrendamiento.

Ello no es sólo por el conocimiento e identificación mutua de las partes contratantes, sino se debe a que el inquilino, que ya habita dicho inmueble, merece aspirar a la permanencia definitiva en el mismo mediante su compra-venta, en virtud de respetársele la estabilidad viendaria ya lograda.

Pues a contrario sensu, sería ilógico pensar en favorecer preferentemente a un tecero que no tiene su estabilidad viendaria fincada en un inmueble determinado, en perjuicio de aquel que si la tiene, con respecto a ese mismo inmueble.

Tanto más si se toma en cuenta que este derecho no es una concesión graciosa del arrendador, en favor de su inquilino, sino un derecho ganado por él, en base al cumplimiento cabal de la obligación rentística.

12) ARTICULO 2448 K

Es claro que el contenido de este artículo versa sobre los mecanismos de garantía que tiene el arrendador, en un momento dado, para asegurar el cumplimiento del contrato, en base principalmente a la satisfacción de las prestaciones de carácter económicas, obligatorias para el inquilino, derivadas del

arriendo vivandario; y que comunmente suelen ser: el pago de alguna pensión rentística o el pago de los daños que pudiesen resultar por el uso inmoderado del inmueble.

DEFICIENCIA DEL ARTICULO

Este artículo es el único, en toda la legislación, que se preocupa en garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas del inquilino. No obstante, poco es el beneficio que el arrendador recibe en base a este dispositivo legal, pues realmente no alcanza para constriñir al arrendatario en este sentido.

Este artículo sólo contiene un par de declaraciones jurídicas con las que se pretende proteger al arrendador, para el caso de perjuicios económicos que pudiese encontrar con la celebración de un contrato de arrendamiento respecto de su inmueble. Esto es, que sólo esboza de manera sumamente superficial las figuras jurídicas del fiador y en un caso específico, del depósito de rentas, para con ello pretender garantizar el cumplimiento de las obligaciones rentísticas del inquilino.

Ambas figuras jurídicas aquí esbozadas, merecerían por sí mismas una atención legal extensa, tanto más si son enfocadas hacia el arriendo vivandario, por resultar en este vitales. Pero contrario a ello, el legislador sólo hace una breve mención de las mismas, creyendo que su aplicación está garantizada por la buena fe de las partes contratantes.

13) ARTICULO 2448 L

Este artículo no es otra cosa que seguridad jurídica, otorgada por el legislador, a las partes contratantes; pues al estarlas obligando a integrar todos y cada uno de los artículos anteriormente comentados, en el documento material conocido como Contrato de Arrendamiento, les brinda la posibilidad de conocer la serie de derechos y obligaciones, que por virtud de estos artículos, les corresponden.

Las partes contratantes, estarán concientes a partir de la lectura del mismo documento base, del alcance de su contratación, a partir del conocimiento de una serie de dispositivos legales aplicables al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

DEFICIENCIAS DEL ARTICULO

Error resulta, ocupar un dispositivo legal autónomo, para expresar la manifestación hecha en el que nos ocupa; cuando existe un dispositivo legal, dentro de este mismo conjunto de articulados, que versa precisamente sobre los requisitos esenciales que debe contener todo contrato de arrendamiento de viviendas; donde dentro de estos requisitos esenciales, podría quedar incluido el contenido en este artículo. Por tanto, este artículo, bien podría ser la fracción IX del artículo 2448 F; ganando con ello mejor técnica legislativa.

Pero lo grave en realidad es que no se especifica en ninguna de las partes de este artículo, la sanción de las partes, o en su caso de alguna de ellas, a la que se hicieran acreedores, por el desacato a las disposiciones contenidas en el mismo.

Es decir, tras el incumplimiento, no existe sanción alguna, pudiendo ser por tanto, objeto de indiscriminadas y reiteradas violaciones por las partes, al no contar con algo que verdaderamente las obligue a su exacta observancia.

7.5. ADICIONES A LA LEGISLACION CIVIL ADJETIVA (ARTICULOS SEGUNDO Y TERCERO DEL DECRETO)

Por virtud de los artículos Segundo y Tercero del decreto que nos ocupa, se reforma el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de tal forma que se crea el Título Décimo Cuarto Bis, denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación"; y se derogan y reforman diversos dispositivos legales, del Título Especial denominado "De la Justicia de Paz".

Así vemos que son 2 partes en las que debemos dividir nuestro análisis para determinar las reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; siendo la primera de ellas, la expresada en el Artículo Segundo del Decreto que nos ocupa, relativa a la adición del Título Décimo Cuarto Bis de dicho ordenamiento; y la Segunda, relativa al Artículo Tercero del referido Decreto, concerniente a la derogación y reformas de dispositivos pertenecientes al Título Especial del Ordenamiento en cita.

A) ARTICULO SEGUNDO (ADICION DEL TITULO DECIMO CUARTO BIS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)

El Código de Procedimientos Civiles por virtud del Artículo Segundo del Decreto en estudio gana con la creación del Título Décimo Cuarto Bis, denominado "De las Controversias en Materia Inquilinaria".

Con esta adición, se invita a suponer que existe un apartado dentro del Ordenamiento en Cita que regula específicamente el proceso Judicial a seguir en toda contienda surgida con motivo del Arrendamiento Inmobiliario pero en realidad no es así.

El Título Décimo Cuarto Bis resulta muy escaso para ser lo que pretende ó al menos para ser lo que invita a suponer que es, pues solo contiene 12 dispositivos legales que obviamente no son suficientes a cubrir en forma alguna los requerimientos que implica todo proceso judicial.

Razón de ello es que la parte procedimental de todo juicio inquilinario, sea regida por el Código de Procedimientos Civiles en su conjunto, reduciendo el Título en cuestión de dicho ordenamiento a la nada jurídica.

Reconocer lo anterior nos obliga al siguiente análisis:

PROCEDIMIENTO ORDINARIO, VIA GENERAL DE ACCIONES INQUILINARIAS.

Pese a ser varias las acciones ordinarias posibles de ejercitar entre las partes de un arrendamiento de vivienda, podríamos clasificarlos en dos grandes grupos:

A) Acciones en favor de los arrendadores; y B) Acciones en favor de los arrendatarios.

A) podemos identificar que respecto del primer grupo, las acciones más comunes a saber son:

1) De rescisión de contrato; y/o

2) De terminación de contrato.

Ambas tendientes a la desocupación del inquilino de la localidad arrendada.

B) Del segundo identificamos como acciones comunmente ejercitadas:

1) La prorroga del contrato de arrendamiento;

2) El derecho del tanto, para la compra o nuevo arrendamiento del inmueble; y/o

3) Mejoras a la vivienda.

Con estos dos grupos, encontramos 5 acciones distintas, generalmente, más ejercitadas por las partes en la vía ordinaria en forma recíproca. Y de ellas, encontramos un común denominador; "la necesaria resolución inmediata de la procedencia o improcedencia de la acción".

En contraposición encontramos solo un procedimiento judicial ordinario que encausa el total de dichas acciones, considerándolas de igual manera entre sí, y en consecuencia, otorgándoles un trato completamente deficiente. Esto es, que ante la urgente necesidad de una pronta resolución del conflicto unicamente posible a través de un procedimiento judicial realmente corto, se antepone la existencia de la legislación procesal vigente que no da cabida a una celeridad en los procedimientos judiciales.

DEFICIENCIA GENERICAS DE FONDO

Las Deficiencias Genéricas de Fondo de la legislación contenida en el Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, son aquellas que hacen del proceso judicial que rige la materia de arrendamiento vivandario, un proceso sumamente lento, causante de beneficios abusivos a una de las partes, en perjuicio grave e irreparable de la otra.

DEFICIENCIAS GENERICAS DE FORMA

Llamamos Deficiencias Genéricas de Forma de la legislación que nos ocupa, aquella que radica principalmente en la negligencia legislativa deducida sin mayor análisis de su escueto o ráquitico contenido.

Hablamos del conjunto de dispositivos legales que conforman el Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, mismos que en su totalidad suman no más de 12 artículos.

El Título del Código en comento, se denomina "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", y acusa en esencia, una intención legislativa de tratar esta materia en forma única o autónoma; es decir que al ocuparse de ella en forma específica, la pretende diferenciar legislativamente de las demás materias reguladas dentro del Código de Procedimientos Civiles.

A causa de lo escaso o insuficiente de esta legislación, en la práctica judicial , el juzgador tiene la necesidad de emplear normas que rigen el procedimiento ordinario común, para que de manera complementaria intervengan para guiar un procedimiento legal de naturaleza inquilinaria.

¿Dónde quedó la intención legislativa de brindar una forma de resolución específica a las controversias inquilinarias, manifestada en la implementación del Título Décimo Cuarto Bis de Código de Procedimientos Civiles? Seguramente olvidada en la tinta del legislador, que sólo alcanzó para ofrecernos en su lugar una falacia compuesta por 12 artículos.

B) ARTICULO TERCERO (REFORMAS AL TITULO ESPECIAL DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)

Por lo que respecta al ARTICULO TERCERO del Decreto en estudio, como ya dijimos al principio de este apartado, en él encontramos algunas reformas y derogaciones de diversos dispositivos legales del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, integrados dentro de un Título Especial del mismo.

Precisando, por virtud del citado Artículo Tercero, se reforman los Artículos 2o. y 5o. del Título y ordenamiento referidos; y se derogan el 8o. y 36o. del mismo, ya con anterioridad transcritos. De los 2 artículos reformados podemos señalar lo siguiente:

1) ARTICULO 2o. DE TITULO ESPECIAL DEL C.P.C., TITULADO "DE LA JUSTICIA DE PAZ".- El artículo segundo anteriormente transcrito, establece que para conflictos suscitados en materia inquilinaria, serán competentes única y exclusivamente los jueces del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal. Con ello, a contrario sensu, se les retira la facultad que tenían los llamados Jueces de Paz, para conocer de este tipo de conflictos.

Esto es, que anteriormente, los jueces de Paz tenían facultades para conocer de conflictos judiciales, suscitados por el alquiler de viviendas, siempre que la cantidad establecida en el contrato como renta mensual cuantificada a razón de un año, no excediera de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), lo que en moneda actual equivaldría a N\$5.00 (CINCO NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

Bueno pues, ahora por virtud de la reforma en comento, la autoridad de Paz, esto es, los Jueces de paz, quedan totalmente inhabilitados para conocer sobre esta clase de negocios, independientemente de su cuantía; es decir, independientemente de la cantidad a pagar por concepto de renta, estipulada en el contrato; y

2) Artículo 50. del Título Especial del C.P.C., titulado "De la Justicia de Paz".- Por lo que respecta al artículo quinto también reformado y anteriormente transcrito, solo diremos que éste no se refiere en ningún momento a la materia que nos ocupa, pues la reforma de éste, precisamente suprimió la parte respectiva que otorgaba facultades al juez de paz, para conocer de controversias de Arrendamiento; y por tanto, carece de sentido una mayor profundidad en su análisis.

CAPITULO 8.- ULTIMAS REFORMAS Y CONTRAREFORMAS A LA LEGISLACION INQUILINARIA.

Con el presente y último Capítulo de esta tesis, cerramos todo el estudio cronológico de la legislación anterior, vigente y aún por entrar en vigor sobre arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en la Ciudad de México.

Resulta por demás ejemplificativo de una de nuestras mayores y reiteradas críticas sustentadas durante todo este trabajo respecto a la Legislación Inquilinaria, la encontrada en este Capítulo, donde habremos de dejar en claro que nuestros legisladores ensayan con "Modelos Tipo" de leyes inquilinarias que más tardan en promulgarse que en ser suspendidas a causa de la grave inconformidad social que ocasionan.

Es el caso precisamente de los dos Decretos Presidenciales a estudiar, que muestran una vez más como con toda inseguridad legislativa se maneja el grave problema social derivado del arrendamiento de viviendas en la Ciudad Capital desde el H. Congreso de la Unión; al expedir disposiciones legales en la materia que no logran siquiera entrar en vigor, cuando son suspendidas por 5 años a causa de diverso decreto que lo contradice.

Los dos decretos a los que hacemos alusión, son los promulgados con fechas 14 de julio y 11 de septiembre de 1993; mismos que habremos de analizar particular y posteriormente, sirviendo por ahora como introducción que significan a la fecha (marzo 1995) el más reciente trabajo en materia inquilinaria de nuestros legisladores, lo que representa la obligación de estudiarlos a presente y futuro.

8.1.- DECRETO DEL 14 DE JULIO DE 1993.

El decreto a estudiar en el presente apartado, es promulgado por el H. Congreso de la Unión con fecha 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año y cuya entrada en vigor, atendiendo a la letra de su Primer Artículo Transitorio, debió ser a los 90 días de su publicación; esto es, el 19 de octubre del año en cita. No obstante cabe aclarar que por virtud de diverso decreto que posteriormente analizaremos, la plena entrada en vigor del que ahora nos ocupa, no será sino hasta dentro de 5 años posteriores a su publicación, precisamente el 19 de octubre de 1998.

Por tal virtud, este decreto tiene la particularidad de encontrarse, al momento de la realización del presente trabajo, en el periodo doctrinalmente conocido como *In Vacatio Legis*, término éste anteriormente expresado y expuesto; bastando por tanto únicamente reiterar que éste es el lapso comprendido entre la promulgación y entrada en vigor de toda norma.

De este decreto resalta por su importancia, el hecho de contener dispositivos legales que reforman, adicionan y derogan una gran cantidad de artículos anteriormente reformados o adicionados, pertenecientes todos ellos a la materia inquilinaria.

Esto es, que por virtud de este decreto, el legislador se vuelve a ocupar de dispositivos legales que hace apenas 8 años habían sido objeto de debate en el recinto legislativo; cabiendo mencionar que en un análisis global de ambos tratamientos legislativos (el anterior y el actual), resulta que se hicieron en sentido opuesto, pues si hace 8 años se buscó beneficiar al arrendatario con algún dispositivo legal adicionado o reformado, ahora con ese mismo dispositivo

se apoya abiertamente a su arrendador como consecuencia de esta contrarreforma.

8.1.1.- SEMBLANZA DE SU CONTENIDO

A reserva de estudiar cada uno de los respectivos aspectos relevantes del decreto en análisis, es necesario apuntar que contiene únicamente Tres Artículos, más otros Tres Transitorios que conforman su estructura general.

Particularmente, cada uno de sus tres artículos iniciales, expresan diversas modificaciones al mismo número de ordenamientos legales que integran, en su texto, dispositivos de carácter inquilinario. En otras palabras, por virtud de este decreto se reforman, adicionan y derogan diversos artículos de distintos Códigos o Leyes involucrados con el arrendamiento de inmuebles.

De acuerdo a lo anterior, podemos precisar que cada uno de los tres Artículos de este decreto, respectivamente modifica a los siguientes ordenamientos:

- A). El Artículo Primero Adiciona, Reforma y Deroga dispositivos del Código Civil;
- B). El Artículo Segundo Adiciona, Reforma y Deroga dispositivos del Código de Procedimientos Civiles; y
- C). El Artículo Tercero Reforma un dispositivo de la Ley Federal del Consumidor.

8.1.2. RELACIÓN CON EL DIVERSO CONOCIDO COMO "LEY INQUILINARIA"

El decreto que estudiamos no podría ser analizado aislada o particularmente, en tanto que guarda una completa relación con el decreto estudiado en el Capítulo precedente de esta tesis.

En efecto, las adiciones, reformas o derogaciones de la mayoría de los dispositivos invocados por el decreto que nos ocupa, se encuentran referidos, de igual forma, por su anterior promulgado el 28 de diciembre de 1984, conocido y mal llamado comunmente como "Ley Inquilinaria".

Por tanto, la relación existente entre ambos decretos radica esencialmente en contener entre sí, reformas y contrarreformas a un mismo dispositivo legal; llamando sobremanera la atención, que esta rectificación legislativa se haya hecho después de ocho años, lapso éste en el que estuvieron en vigor las reformas hechas por el anterior decreto, antes de ser contrarreformadas por el que ahora exponemos.

Particularmente señalamos que tanto los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, como la Ley Federal del Protección al Consumidor, reformadas por los Artículos Primero, Segundo y Tercero respectivamente del decreto en estudio; anteriormente ya habían sido objeto de reformas por virtud de los Artículos Primero, Segundo, Tercero y Sexto, también respectivamente del diverso referido en el Capítulo precedente de esta tesis.

Todavía más allá de la relación existente entre el decreto que nos ocupa, con el anteriormente analizado, basada en los ordenamientos legales reformados

y contrarreformados; la verdadera identificación de uno respecto al otro, estriba en los artículos o dispositivos propiamente reformados.

Así vemos que particularmente todos y cada uno de los dispositivos legales adicionados o reformados de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, por virtud del decreto mal llamado "Ley Inquilinaria", fueron nuevamente adicionados o reformados por el decreto que ahora nos ocupa.

Es de llamar la atención que la correlación que tienen las reformas y adiciones hechas a los dispositivos legales de los Códigos Civiles, sustantivo y adjetivo, por virtud del decreto que analizamos, con respecto al diverso anterior; se nota una clara tendencia a desvirtuar los valores jurídico-sociales plasmados en la primer legislación, implantando en su lugar nuevos valores que contradicen por completo a los inicialmente establecidos

Esto es que en realidad podemos hablar de una contrarreforma a los artículos de los Códigos en cita, toda vez que cuando se les trató legislativamente por primera vez el decreto del 28 de diciembre de 1984, se pretendió favorecer abiertamente a los inquilinos, implantando nuevos mecanismos de defensa ante su arrendador, para colocarlos (en teoría) en un plano de igualdad jurídica ante ellos; resultando ahora que con la nueva modificación a dichos preceptos, en virtud el decreto en análisis, lo que se busca evidentemente es favorecer a los arrendadores, volviendo a colocar en desigualdad jurídica a los inquilinos, ya de por sí desiguales económica y socialmente.

8.1.3. EXPOSICION DE MOTIVOS

Como ha quedado acentado, el decreto en estudio contiene una serie de

contrarreformas a diversos dispositivos legales en materia Inquilinaria que significa, en sí misma, una modificación radical en la óptica legislativa sobre las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de inmuebles destinados a la habitación; pues si antes se buscó proteger a éstos últimos, ahora dicha protección legal aparece en favor de los primeros.

Socialmente los Inquilinos han cargado desde siempre con una desventaja económica y jurídica y en muchos casos, hasta cultural con respecto a sus arrendadores. Dichas desventajas se vuelven aún más graves cuando el bien inmueble arrendado es escaso a razón de la sobre población existente en un territorio, que ocasiona la mayor demanda de dicho bien y, consecuentemente con ello, su mayor costo y dificultad para conseguirlo; siendo éste el caso de todos los inquilinos habitantes del Valle de México.

De acuerdo a lo anterior la legislación en materia Inquilinaria debe tender a propiciar, en la medida de lo posible, que toda esta gama de desventajas reales del arrendatario frente a su arrendador, se vuelvan Intrascendentes, para evitar con ello que sean víctimas de abusos desmedidos por su contraparte.

En tal virtud, la exposición de motivos de toda legislación en la materia debe tener presente la realidad social existente, para tratar de abatir sus aspectos negativos; pero muy lejos de ello queda la exposición de motivos del decreto que nos ocupa, ya que congruente con la letra de su texto, se ciega a la desigualdad jurídica existente entre las partes de toda relación Inquilinaria y se ocupa de mostrar una tendencia totalmente en favor de los arrendadores, desprotegiendo a los ancestralmente desprotegidos arrendatarios; lo cual sin duda no es más que incongruencia legislativa con la realidad social y el

momento histórico en que se vive.

La anterior crítica tiene como sustento los siguientes fragmentos extraídos de la exposición de motivos del decreto que nos ocupa:

"Es necesario ampliar los esfuerzos, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda propia, sino también para generar más viviendas en arrendamiento para un mayor número de mexicanos; en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal. En la ciudad capital enfrentamos una considerable demanda de vivienda, la cual se constituye, en su mayor parte, por la demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades de empleo. Cabe señalar que, en los últimos 20 años el ritmo de crecimiento de la población en Distrito Federal ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento. Así, mientras que la población total aumentó a una tasa media anual del 0.9%, la vivienda en general lo hizo al 1.9%; sin embargo, por tipo de tenencia, se observó una contracción de la vivienda en arrendamiento del 2.5%. Como prueba reciente, en 1980, la vivienda en arrendamiento representaba el 41.7% del total y, en 1990 sólo el 25.6%, lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de este tipo de satisfactor... Sic.

En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos

grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional.

Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que, en promedio, un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello no fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tantos requieren, ni protege los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el Artículo 16 de nuestra Carta Fundamental ...Sic.

Por ello, la presente iniciativa propone a ese Honorable Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer

una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta... Sic.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, de la Ley Federal de Protección al Consumidor¹²³.

8.1.4. TEXTO

Después de las acotaciones previas hechas al decreto que nos ocupa, necesario se vuelve ahora conocerlo en su letra, para así poder desentrañar su contenido. De esta forma presentamos el texto del decreto, mismo que a la letra dice:

¹²³ Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados de fecha 8 de Julio de 1983, Año II No. 31, Págs. 2688 a 2693.

DECRETO

**'EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
DECRETA:**

**SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS
DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA
EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE
PROTECCION AL CONSUMIDOR.**

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406, 2412 fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398.- El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Art. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al

arrendador.

Art. 2407.- (Se deroga)

Art. 2412.- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. Y si no hubo convenio expreso para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por su 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, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-D.- (Se deroga).

Art. 2448-I.- (Se deroga)

Art. 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta:

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, está obligado a dar un nuevo aviso

por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar éste nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Art. 244B-K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo

anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-L.- (Se deroga)

Art. 2449.- (Se deroga)

Art. 2450.- (Se deroga)

Art. 2451.- (Se deroga)

Art. 2452.- (Se deroga)

Art. 2453.- (Se deroga)

Art. 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485.- (Se deroga)

Art. 2486.- (Se deroga)

Art. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se

celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado salvo convenio en contrario.

Art. 2488.- (Se deroga)

Art. 2489.- I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el conocimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir al arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendarla en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491.- (Se deroga)

Art. 2494.- (Se deroga)

Art. 3042.- I a IV (Se deroga)

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42 y 114 fracción VI; 271 y IV párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 85 con el último párrafo y 517 con el último párrafo, y se derogan los artículos 489 a 499 y 512 el último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los cuales sólo serán admisibles como prueba de las mismas las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose

de las dos primeras excepciones en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Art. 114.- IV. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

Art. 271.- Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo; se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos, que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Art. 285.- Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha presentación. Así mismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Arts. 489 a 499.- (Se derogan)

Art. 517.- III.- En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Art. 525.- (Se deroga)

Art. 731.- Las Salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

TITULO DECIMO SEXTO-BIS

"De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario".

Art. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil a terceros por controversias derivadas de arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2848-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconversión, contestación a la reconversión, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se corre traslado de ella a la parte demandada, señalando juez en el auto de admisión, fecha para celebración de la audiencia de Ley, que debe fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconversión dentro de los días siguientes a la fecha del emplazamiento, si hubiera reconversión se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconversión, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de

preparación de las mismas, a efecto de que desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

Art. 960.- Desde la admisión de las pruebas hasta la celebración de la audiencia se preparará desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente.

I. La preparación de las pruebas, quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Art. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y

exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Art. 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 ó más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Art. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Art. 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento.

Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Art. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

ARTICULO TERCERO.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para quedar como sigue.

Art. 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o

constructores de vivienda destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto".¹²⁴

8.1.5. REFORMAS A LA LEGISLACION CIVIL SUSTANTIVA

Significativas por su importancia resultan las reformas que por virtud del decreto en estudio se verificaron en nuestro Código Civil, dentro del apartado correspondiente al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación; valiendo decir que la importancia de éstas no radica precisamente en lo cuantioso de las mismas, como ni siquiera en contradecir íntegramente el sentido, la letra y el espíritu de los dispositivos anteriores; pues aún más que ello,

¹²⁴ Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1963, Págs. 2 a 5

lo realmente relevante es que gracias a ellas se vuelve a perder por completo la poca igualdad jurídica entre las partes contratantes de todo arriendo vivendario, ganada con la anterior legislación, al quedar nuevamente los arrendatarios, desposeídos de los medios legales con los que contaban para evitar abusos económicos o contractuales de sus arrendadores.

ANALISIS AL ARTICULO PRIMERO DEL DECRETO

El Artículo Primero del decreto que nos ocupa es el que brinda el sustento legal para modificar la legislación civil sustantiva, pues dispone la Reforma, Adición y Derogación de diversos dispositivos del Código Civil.

Cuantitativamente, el Artículo Primero del decreto que nos ocupa dispone la reforma de 14, la adición de 1 y la derogación de 15 artículos del Código Civil, para hacer un total de 30 modificaciones al ordenamiento en cita.

Cualitativamente podemos señalar que de todas las modificaciones hechas al Código Civil las más destacadas son las siguientes:

A) REFORMAS AL CODIGO CIVIL

Dijimos ya que son 14 los artículos del Código Civil los que resultan reformados por el decreto que nos ocupa; valiendo aclarar que de todos ellos sólo resultan realmente relevantes, por sus modificaciones de fondo, los dispositivos legales que a continuación se expresan:

ARTICULO 2448

Para entender la exacta dimensión del alcance de las reformas sufridas a

este artículo, es menester remitirnos al comentario que respecto al mismo expresamos en el capítulo precedente de esta tesis, donde ponderamos el acierto legislativo logrado en el mismo, a razón de darle una mayor jerarquía jurídica a los dispositivos integrados al Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil, con los cuales se legisla hasta ahora, en forma específica, la materia de arrendamientos de viviendas.

Así mismo vale recordar que no obstante que hicimos tal comentario, también criticamos el hecho de resultar escasa tal legislación, al contar únicamente con doce dispositivos legales que, dijimos, no bastaban a conformar una normatividad completa en la materia, aún cuando tuvieron mayor rango a la legislación común.

Con ello resulta más que evidente la deficiencia de esta reforma, cuando por virtud de ella se reduce el número de artículos que regulan el arriendo vivienda con carácter de normas de Orden Público e interés social; ya que ahora solamente son cuatro de los doce con tal jerarquía, los dispositivos legales que la ostentan, valiendo decir que si criticamos anteriormente la escasa legislación en tal sentido, la crítica que pudiésemos hacer ahora, por obvia sale sobrando.

Sin embargo vale señalar que al mutilar de tal forma a la legislación en cuestión, se hizo con el deliberado propósito de favorecer abiertamente a los arrendadores, pues los dispositivos legales que por virtud de esta reforma perdieron su rango de Orden Público e Interés Social, no son otros sino aquellos que contenían derechos mínimos e indispensables para los arrendatarios; valiendo por mencionar sólo algunos: a) La prórroga hasta por dos años de sus Contratos de Arrendamiento; b) la limitante para no aumentar el monto de las

rentas por encima de lo legalmente estipulado para tal efecto, 3) la obligatoriedad de los arrendadores de celebrar el Contrato de Arrendamiento, por escrito y otorgarle su copia registrada ante la autoridad competente al arrendatario.

ARTICULO 2448 C

A juicio de quien escribe, la reforma sufrida a este artículo constituye uno de los más graves traspies de nuestra legislación en la materia, pues el acierto que significó la integración del mismo y del cual ya me referí ampliamente en el Capítulo precedente de esta tesis; ahora no es más que recuerdo.

En efecto, por virtud de este artículo se logró brindarle una estabilidad real, jurídica y hasta económica a las partes contratantes en todo arrendamiento de viviendas; al disponer categóricamente que: 1) La duración mínima de todo contrato sería la de un año forzosa para ambas partes y 2) que este término podría ser prorrogando hasta por dos años más a voluntad del inquilino.

Ahora: a) se puede convenir una duración menor al año para la vigencia del Contrato, pudiendo ser entonces de uno a once meses, sin que ello resulte contrario a derecho; y 2) ya no existe medio legal alguno para que los inquilinos puedan pretender prórroga alguna en el término de los contratos.

Consecuentemente con ello: 1) Al permitirse legalmente la celebración de un contrato de arrendamiento para casa-habitación hasta por un mes, dos, tres o seis, se puede llegar legalmente a incrementar las rentas en tan cortos términos, lo cual no obstante ser legal, podría resultar totalmente injusto para los inquilinos; y al desaparecer el derecho de prórroga a favor de los inquilinos,

desaparece con él su única alternativa de lograr una estabilidad media, razonable en la vivienda que habitan.

Por todo lo anterior se puede concluir que el artículo en mención, que les brinda un derecho y una protección al inquilino ahora, producto de tal reforma, se vuelve totalmente en su contra.

ARTICULO 2448 J

Este artículo como ya se mencionó anteriormente, fundamenta el derecho del tanto del inquilino ante la puesta en venta de la localidad que arrienda por parte de su arrendador. Así mismo, la reforma que sufre por virtud del decreto que nos ocupa, lo hace menos favorable para quien en un principio se pretendió favorecer, al grado de volverlo en muchos casos inoperante, en contra únicamente de los arrendatarios.

La reforma causada a este artículo la podremos exponer más claramente de la manera siguiente:

Anterior a la reforma el inquilino que pretendía comprar la vivienda que ocupaba en ejercicio de su derecho del tanto: 1) Sólo tenía la obligación de manifestarle su intención de compra en forma indubitable al arrendador dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la oferta que en forma indubitable este le hiciera; lo que significa un acto y procedimiento de naturaleza netamente consensual; 2) Así mismo existía una obligación para los notarios públicos consistente en que al escriturar cualquier compra-venta sobre bien inmueble, debía cerciorarse si es la misma no se lesionaban los derechos de terceros, quienes generalmente eran los inquilinos, so pena de incurrir en responsabilidad;

y 3) Que las escrituras sobre compra-venta de inmuebles realizadas en contravención de todas o alguna de las formalidades establecidas en este artículo serían nulas de pleno derecho; contando el perjudicado, esto es, el inquilino hasta con seis meses contados a partir de que tuviera conocimiento de la causal de nulidad, para ejercitar dicha acción. Los dos últimos incisos, sin duda manifestaban plena seguridad jurídica al inquilino en respeto a su derecho del tanto.

Ahora por virtud de las reformas decretadas a este artículo, el inquilino que pretenda hacer uso de su derecho del tanto: 1) Deberá acompañar, por disposición legal a su respuesta de aceptación de compra del inmueble, una cierta cantidad no determinada que pueden ser desde un anticipo hasta el finiquito del pago total de la compra-venta; si así fuese requerido por su arrendador, con lo que prácticamente se les está haciendo nugatorio el derecho del tanto a los inquilinos al disponer únicamente de 15 días para conseguir la cantidad económica moderada o inmoderada que se le requiera; significando con ello que el ejercicio del derecho del tanto cambie su naturaleza de formal, consensual a netamente material; 2) Así mismo, desaparece la obligación de los notarios públicos acerca de cerciorarse en la escrituración de inmuebles, si no se lesionan derechos de terceros, lo que significa para éstos una falta de atención legal por negligencia; y 3) La inobservancia de alguno de los requisitos formales para el ejercicio del derecho del tanto, cuando afecte a los inquilinos, sólo traerá como consecuencia el derecho de éste para reclamar el pago de los daños y perjuicios causados, cuantificados éstos en el 50% del total de las rentas pagadas por éste en los últimos 12 meses o más; lo que significa que el arrendador que descaradamente prive de este derecho al inquilino, sólo lo indemnizará con una cantidad seguramente mucho menor a la que recibió, lo cual no es más que una

Invitación abierta a todos los arrendadores a pasarse por alto "El Derecho del Tanto de los Inquilinos."

ARTICULO 2478

Por virtud de este artículo, se reforma el Procedimiento a seguir para dar por terminado judicialmente un Contrato de Arrendamiento por término indefinido, ya que para ello, alguna de las partes debería dar el aviso a la otra con dos meses de anticipación, cuando ahora por virtud de la reforma solo bastan 15 días para ello.

En la práctica cuando un arrendador pretendía dar por terminado un Contrato de Arrendamiento, y en éste no se hubiese señalado término de su vigencia, o habiéndose señalado, hubiese operado en él la "tácita reconducción", estaba obligado por disposición de este artículo a promover las llamadas Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, mediante la cual le hacía saber al inquilino que era su voluntad dar por terminado el Contrato de Arrendamiento; y en consecuencia, que disponía de dos meses para desocupar la localidad arrendada en forma voluntaria.

Cabe señalar que ningún efecto real se producía en el inquilino con la notificación de dichas diligencias, pues si no desocupaba la localidad en los dos meses voluntarios que se le otorgaban, no se le paraba mayor perjuicio; por lo que las llamadas diligencias de jurisdicción voluntaria se podían equiparar con una llamada a misa, la cual podía atender o ignorar sin ninguna consecuencia para los inquilinos con la desventaja para el arrendador que cuando era desatendida (como en la mayoría de las ocasiones) habría perdido ya dos largos meses para recuperar la posesión de su inmueble.

Acierto resulta que por esta reforma, la llamada diligencia de jurisdicción voluntaria que sólo resulta ser una formalidad ineficaz para el fin que persiguen, ahora sólo hagan perder 15 días a los arrendadores, en vez de dos largos meses.

B) ADICIONES AL CODIGO CIVIL

Por virtud de este decreto solamente se adiciona un dispositivo legal con dos fracciones, mismas que resultan favorables al arrendador. En efecto, el artículo 2489 que establece las causales de rescisión de contrato imputables a los arrendatarios o inquilinos, anteriormente disponía tres causales en sus tres fracciones respectivamente mediante las cuales los arrendadores podían demandar la rescisión de los contratos; siendo que ahora se agregan dos causales más en las fracciones IV y V respectivamente, jamás contempladas anteriormente.

Particularmente ambas adiciones al dispositivo en cita resultan legal y jurídicamente valiosas, pues contienen dos causales justas intrínsecamente, para que el arrendador pueda rescindir el Contrato de Arrendamiento sin responsabilidad para él.

Pero no podemos dejar pasar la oportunidad de manifestar nuestra inconformidad a causa de la evidente tendencia favoritista con la que se legisló en este artículo y en todo este decreto, pues claramente observamos que incluso se crean nuevas acciones o nuevos derechos para que los arrendadores los puedan hacer valer en contra de sus inquilinos; mientras no vemos siquiera uno de ellos en sentido contrario, esto es, que ni en el artículo en estudio ni en todo el decreto que nos ocupa, existe un sólo nuevo derecho en favor de los inquilinos que en cambio, se les reforman o derogan los que se les tenían

contemplados.

C) DEROGACIONES AL CODIGO CIVIL

Por virtud del decreto que nos ocupa, como una tercera faceta de la modificación causada a la legislación civil sustantiva en materia de arrendamiento de inmuebles destinados para casa-habitación, encontramos la derogación de quince dispositivos legales en los que se contenía derechos, mecanismos de protección o cuando menos enunciados legislativos en favor de los inquilinos. Un ejemplo de estos son los que a continuación se expresan:

ARTICULO 2448 D

El artículo 2448 D del Código Civil fue derogado en su segundo párrafo que disponía en forma confusa y deficiente el monto máximo de aumento en las rentas de todo arriendo vivandario.

A falta del segundo párrafo de este artículo, deja de existir limitación legal alguna para incrementar las rentas desde 1% hasta un 1000%, por ejemplo, o más; ya que ahora dicho incremento será permitido sin mayor limitante que la conciencia o voracidad del propio arrendador.

Aunque en teoría pudiera expresarse románticamente que por virtud de esta derogación la renta será fijada libremente por ambas partes; reitero que en una ciudad como esta donde el déficit vivandario está muy por arriba de su demanda, los arrendadores, prestadores de tan escaso y valioso servicio, aprovechan dicha coyuntura social para imponer libremente tanto las condiciones contractuales como los precios sobrevaluados de los inmuebles que

policitan en arrendamiento.

ARTICULO 2448 I

El derogar este artículo del Código Civil por virtud del Decreto que nos ocupa, significa quitarle la prioridad que tiene un inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas, para ser preferido ante cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento o venta del bien inmueble ocupado.

Socialmente esto se traduce en la libertad que tiene el arrendador para sacar indiscriminadamente a cuanto arrendatario ocupe su inmueble en arrendamiento, al término de la vigencia del contrato, en aras de celebrar uno nuevo con cualquier otro interesado que resulte ser un mejor postor. Esto hace la ocasión para que el arrendador a manera de subasta pública otorgue el inmueble que pretende arrendar a quien haya pujado más alto por el mismo, sin importar que para ello lesione derechos de terceros; derechos tales como el de prioridad, el de estabilidad jurídica, el de seguridad jurídica etc., así como otros tantos perjuicios económicos, sociales, etc. que sin duda le causa.

Vale recordar que el déficit vivandario en la Ciudad de México encarece en demasía el valor de las viviendas para alquiler, situación que aunada a la libertad de subasta pública que se le está dando a todo arrendador, pueden propiciar que solamente logren arrendar una vivienda quienes más altas posibilidades económicas tengan, pero ¿quiénes no?

ARTICULO 2448 L

Al derogar el dispositivo que ahora comentamos, se pierde en la legislación

el mecanismo de seguridad jurídica que se brindaba a las partes contratantes en todo arriendo viendario; toda vez que en éste se ordenaba integrar al texto del documento contenedor del pacto, los artículos que conformaban la regulación específica en la materia.

En efecto, el valor del artículo en comento estribaba en constreñir a las partes a que en el documento base de la contratación, se integraran los dispositivos legales del capítulo específico del Código Civil que regulaba el arrendamiento de viviendas. Es el caso que por virtud de la derogación del ordenamiento en cita, se pierde más que la formalidad de un documento jurídico, la posibilidad de conocer ambas partes el texto y alcance de la legislación inquilinaria en su aspecto fundamental, pues a partir de dicha derogación los documentos en los que se acierte el pacto inquilinario, no contará al menos por disposición legal, con los artículos que lo regulan; lo que simple y sencillamente se traduce en falta de seguridad jurídica, que si bien, pudiese operar en detrimento de ambas partes contratantes, en opinión del que escribe habrá de afectar sin duda en un grado mayor a la parte arrendataria en virtud de su ya de por sí desventajosa posición ante el arrendador al momento de la contratación.

8.1.6. REFORMAS A LA LEGISLACION CIVIL ADJETIVA

El Artículo Segundo del decreto que nos ocupa señala las reformas y adiciones hechas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por cuanto hace diversos dispositivos que tienen ingerencia en la materia inquilinaria, obviamente en su aspecto procesal.

De tal suerte vemos que por virtud de este decreto y específicamente de su

artículo segundo, el ordenamiento adjetivo civil vigente en esta ciudad, sufre grandes y trascendentes modificaciones, al reformarse un total de 14 artículos, adicionarse dos y derogarse once; todos ellos en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

A) REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES

De las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, destaca por su importancia las siguientes: como aspecto genérico, mencionó aquella que modificó la denominación del Título Décimo Sexto Bis del Ordenamiento en cita, en tanto que este se titulaba "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", siendo que ahora por virtud de la citada reforma, el mismo apartado se denomina "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario". Cabe mencionar brevemente que tal reforma en la denominación del citado apartado, quita la sugerencia de una legislación exclusiva de carácter de arrendamiento habitacional o viendario, para ahora inferir un tratamiento genérico al arrendamiento de inmuebles sin importar su destino contractual.

Por cuanto hace a las reformas particulares que por virtud de este decreto se hacen al ordenamiento legal en comento, destacan las siguientes:

ARTICULO 114

Anteriormente este dispositivo legal ordenaba la notificación personal al inquilino (entendiéndose por ella la búsqueda que el órgano jurisdiccional realiza en el domicilio particular del destinatario), con el fin de hacerle saber, tanto la sentencia definitiva que le ordena la desocupación de la vivienda

arrendada, como posteriormente el auto de ejecución de la misma que le concede 30 días para desocuparla voluntariamente, previéndolo que en caso de desacato podría ser lanzado mediante el uso de la fuerza pública.

Ahora, por virtud de la reforma a este artículo solo deberá notificarse en forma personal al inquilino la sentencia definitiva que ordena su desocupación del inmueble arrendado, más ya no así aquella que le concede 30 días para desocuparlo.

La reforma antes señalada gana en celeridad del procedimiento judicial, lo que se traduce en beneficio directo para la parte arrendadora quien más rápido la posesión de su inmueble en la medida que resulte más ágil el procedimiento.

ARTICULO 271

La reforma a este artículo consiste simplemente en que antes las demandas de los arrendadores, cuando dejaban de contestarse dentro del término legal concedido a los arrendatarios, la ley las tenía por contestadas en sentido negativo; esto es, que se presumía la negación de los hechos constitutivos de la demanda con lo que la carga de la prueba recaía en el reclamante. Ahora si el inquilino demandado deja de producir su contestación dentro del término legal, la ley le tiene por confesados como ciertos los hechos de la demanda, lo que se traduce en cambiar una presunción legal que favorecía al inquilino, por la presunción que ahora lo pone materialmente en estado de indefensión.

ARTICULOS 958, 959, 960 y 961

Estos artículos en verdad vienen a dar un vuelco enorme al tipo de

procedimiento judicial que se seguía en materia inquilinaria, pues sin más preambulo, por virtud de estos se acortan, en cuanto a tiempo y formalidades, las etapas procesales por las que debe pasar toda sustanciación judicial de esta naturaleza.

A grandes razgos diremos que un procedimiento ordinario, mediante el cual se ventilaba una controversia surgida por el arriendo vivliendario, debía seguir necesariamente las fases que a grandes resgos se expresan: 1) La presentación de la demanda; 2) Auto admisorio con orden de emplazamiento y 5 o 9 días (según el tipo de demanda promovida concedidos como término legal para que el demandado produzca su contestación; 3) contestada la demanda, se cita a las partes dentro de los 10 días hábiles siguientes a una audiencia previa y de conciliación; 4) si no hay arreglo conciliatorio, se conceden 10 días hábiles fatales para ambas partes para ofrecer las pruebas que a su derecho corresponda; 5) vencido el término para ofrecer pruebas, el juez señalara día y hora para el desahogo de las mismas dentro de la audiencia de ley; 6) La preparación de las pruebas quedan a cargo tanto del oferente como del mismo juzgado; 7) desahogadas en su totalidad todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, el juez citara a las partes para oír sentencia definitiva.

Este procedimiento ordinario resultaba excesivamente lento, tanto por la complejidad del mismo como por el cúmulo de trabajo existente en todo juzgado del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal, que directamente influan en el pausado acclonar de la justicia en estos juicios.

Pero ahora por virtud de las reformas a estos artículos, las etapas procesales seguidas en toda contenida judicial de naturaleza inquilinaria, se acortan y

simplifican, con respecto de su anterior, para quedar como a continuación brevemente se expresan: 1) Con la presentación de la demanda, el actor deberá ofrecer sus pruebas en el mismo curso, so pena de perder su derecho a ofrecerlas posteriormente; 2) El auto admisorio, ordenará el emplazamiento al demandado, fijando día y hora (desde ese momento) para la celebración de la audiencia de ley que deberá ser dentro de los siguientes 35 días a más tardar; 3) El demandado deberá dar contestación dentro del término legal concedido, debiendo ofrecer, en ese mismo escrito las pruebas que a su derecho corresponda; 4) Contestada la demanda el Juez proveyó sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por ambas partes, esperando simplemente su desahogo en la fecha ya previamente señalada; 5) Desahogadas las pruebas preparadas en la audiencia de ley, el juez citará a las partes para oír sentencia.

Es evidente la simpleza del procedimiento judicial de ahora, en comparación con el que se seguía antes de las reformas a estos artículos; pero sin duda, nada más ejemplificativo que referir el tiempo en que se desahogan uno y otro, pues mientras una contienda judicial pasada por todos sus etapas procesales, podía tardar hasta un año ó más, en su primera instancia, antes de las reformas, ahora a consecuencia de éstas, desde la presentación de la demanda hasta el pronunciamiento de la sentencia definitiva, tarda cuando más dos meses, lo que significam cuando menos diez meses menos en todo juicio.

Vale decir que la celeridad que tienen ahora los procedimientos judiciales, es sin duda favorecedora de los intereses de los arrendadores, cuando pretenden recuperar la posición de su inmueble arrendado, por la vía legal; favoritismo este que consideramos conveniente porque el procedimiento tortuoso existente antes de las reformas, propiciaba que un inquilino que carecía de derecho para seguir

ocupando la vivienda que arrendaba, pudiera quedarse en ella más de un año, tiempo este que tardaba en llegar la acción de la justicia. Pero así mismo cabe señalar que si ahora las disposiciones legales adjetivas son favorecedoras de los arrendadores, y por ende contrarias a los arrendatarias aunadas a la legislación sustantiva en la materia que, como ya vimos, favorecen de igual forma y por completo a los arrendadores, quitándoles los pocos derechos que tenían los arrendatarios; desaparecen de tal forma cualquier medio de defensa de fondo o procedimental con el que los inquilinos puedan evitar ser arrollados legal y socialmente por sus arrendadores.

ARTICULO 966

El artículo que analizamos, reforma los efectos legales producidos al inconformarse con una sentencia definitiva en materia de arrendamiento de inmuebles destinados para casa-habitación; toda vez que anterior a la misma, los recursos de apelación interpuestos en contra de dichas resoluciones, eran admitidos en ambos efectos (Efecto Suspensivo y Efecto Devolutivo), con lo que no podía ser ejecutable sino hasta ser confirmada por una de las Salas del Tribunal Superior de Justicia, en segunda instancia y, en su caso, por un Tribunal Colegiado de Circuito, en vía de amparo.

Pero es el caso que ahora las sentencias dictadas en materia de arrendamiento de inmuebles, al ser apeladas sólo pueden ser admitidas en el efecto devolutivo; con lo que pueden ser ejecutadas desde el momento mismo de su pronunciación, previo pago de una fianza que sirva para garantizar los daños y perjuicios ocasionados al inquilino que fuese lanzado, para el caso de que el recurso de apelación interpuesto por éste sea declarado procedente.

Desde luego, manifestamos nuestra más rotunda inconformidad con las reformas hechas a este artículo; pues no sólo significan el rompimiento formal del tratamiento de los juicios inquilinarios, comparados con cualquier otro tipo de juicio de naturaleza civil, cuando estos siguen conservando la posibilidad de ser suspendidos con la simple interposición del recurso de apelación a las sentencias definitivas dictadas en ellos; sino más aún, por privarle al inquilino materialmente la posibilidad de defensa en una segunda instancia o incluso dentro del juicio de garantías; pues si la resolución del juez del conocimiento basta para que el inquilino pueda ser lanzado no obstante que el procedimiento aún se encuentre sui-juris; este precipitado accionar de la justicia que causa perjuicios del todo irreparables para los inquilinos, hace recordar la anécdota popularmente conocida del General Francisco Villa quien según reza el rumor decía: "fúsilenlos y después averigüamos". Pues al inquilino que es lanzado; de nada le va a servir que una sentencia dictada por un Tribunal Superior revoque aquella que ya le ocasionó un perjuicio grave e irreparable como es el descredito social que implica el ser judicialmente lanzado de la vivienda que se habita.

B).- ADICIONES AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Sólo son dos las adiciones que producto del decreto que hoy analizamos se integran a nuestro ordenamiento civil adjetivo, considerando realmente importante la que a continuación se expresa:

ARTICULO 517 ULTIMO PARRAFO.

A este artículo se integran en su último párrafo una alternativa, quizá la única en toda la legislación, para que el arrendatario o el inquilino desista de su escasa o nula posibilidad de defensa de la vivienda que en alquiler ocupa, y

opte por la salida honrosa de la misma después de un plazo prudente para que tenga posibilidad material de hacerlo.

En efecto, la adición al Código de Procedimientos Civiles ahora mencionada establece que el Inquilino al dar contestación a la demanda de desocupación del Inmueble que arrienda instaurada en su contra, confiesa los hechos de la misma como ciertos y se allana a la petición de su arrendador en el sentido de que le desocupe la localidad arrendada; como gracia legal el juzgador le concederá cuatro meses para que proceda voluntariamente a desocupar el citado Inmueble, previniéndolo de que de no hacerlo será lanzado a su costa.

Lo anterior no es más que poner al Inquilino contra la espada y la pared, ya que al momento de recibir la demanda de desahucio sólo cuenta con dos alternativas reales, si pretende permanecer con derecho o sin él, en posición de la vivienda que alquila: 1) o niega los hechos de la demanda y defiende sus intereses con la casi nula posibilidad de desenda, que podría condenarlo al lanzamiento de la vivienda que arrienda en un término de dos a tres meses: ó 2) se allana a la demanda disponiendo de cuatro meses para desocupar el inmueble materia de la controversia.

Planteada así la situación del Inquilino al ser demandado, parecería una excelente alternativa para desocupar voluntariamente el inmueble que ocupa, y sin duda consideramos que lo es ya que el Inquilino ahora no tiene medio de defensa alguno ante el reclamo de su arrendador; por lo que consideramos la alternativa ofrecida al Inquilino mediante esta adición al Código de Procedimientos Civiles como una seductora forma de hacerlo renunciar al amparo de la ley y dirimir sus derechos en juicio; cuando la ley en forma alguna

lo ampara y por el contrario, a todas luces lo perjudica.

C). DEROGACIONES AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Evidentemente se tuvo la necesidad de derogar ciertos dispositivos legales que contravenían al nuevo procedimiento que regulan las controversias en el arrendamiento de viviendas, pero resaltan por su importancia las derogas hechas a los numerales del Código de Procedimientos Civiles hechas desde el artículo 489 al 499, dispositivos todos éstos pertenecientes al Capítulo IV del Título Séptimo del ordenamiento en cita, relativo al juicio especial de desahucio.

De tal forma no sólo quedan derogados los artículos antes señalados, sino desaparece de igual forma todo un capítulo del Código Civil adjetivo y junto con él una alternativa de acción para el arrendador, ampliamente comentada dentro del capítulo precedente de esta misma tesis; por ello solamente recordaremos que el juicio especial de desahucio era el procedimiento sumario con el que contaban los arrendadores para reclamar la desocupación del inmueble por parte de los inquilinos, cuando éstos les adeudaran dos o más mensualidades en los pagos de sus rentas.

Vale decir que ningún perjuicio se les causa a los arrendadores con la disposición de estos dispositivos, cuando ahora según lo dispuesto por el artículo 962 del mismo Código el arrendador puede demandar el pago de las mensualidades adeudadas por concepto de renta en cualquier etapa del procedimiento, sin importar la naturaleza en el tipo de juicio que se le promueva al inquilino.

Con lo anterior cabe concluir que todo un procedimiento judicial fue

mejorado, en cuanto a celeridad y formalidades innecesarias se refieren, con un sólo dispositivo legal que sirve en igual sentido.

8.1.7. REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

El Artículo Tercero del decreto que nos ocupa, establece la reforma de un artículo de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y no obstante reformarse únicamente un dispositivo legal de la misma, la trascendencia social es mayúscula.

REFORMAS AL ARTICULO 73 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

La reforma al dispositivo en cita quita de plano la facultad que tenía la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor.

Recordemos que en el capítulo precedente de esta tesis al hacer alusión a las facultades que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor otorgadas por la Ley Federal de Protección al Consumidor, tenía en defensa de los inquilinos resultaba deficiente al no tener mayores facultades que le permitieran un mejor desempeño para alcanzar su objetivo final; pero que no obstante ello resultaban ser un acierto la idea de considerar a los inquilinos como consumidores y a los arrendadores como prestadores de un servicio, para con ello procurar la defensa de los primeros.

Pues ahora ya nada de ello importa pues en virtud de la reforma al dispositivo legal que mencionamos en vez de avanzar en el objetivo primario de

esta ley y buscar el mejoramiento de su intervención en favor de los consumidores o inquilinos; desiste simple y llanamente de su intento, abandonándolos a su suerte y a los nulos derechos que le concede la legislación ordinaria sustantiva y adjetiva.

Lo único que queda ante tal traspie legislativo en cuanto a materia de protección a los consumidores inquilinos se refiere, es la evidente falta de principios éticos sólidos de la Procuraduría Federal del Consumidor, quien se alinea a la legislación desprotectora de los consumidores inquilinos, cuando éstos son la causa que justifica socialmente su existencia. Tal traición y abandono que se hace de los inquilinos, hace recordar el pasaje bíblico "del beso de judas", con el adios que la Ley Federal de Protección al Consumidor y la propia Procuraduría Federal de Protección al Consumidor les brindan a los inquilinos sin razón moral o social de por medio.

8.1.8. ARTICULOS TRANSITORIOS.

Son tres los artículos transitorios del decreto que nos ocupa más la importancia de ellos sólo estriba en el primero, mismo que tiene relación directa e inmediata con el decreto de fecha 11 de septiembre de 1993, mismo que analizaremos inmediatamente después del presente apartado de esta tesis.

ARTICULO TRANSITORIO PRIMERO.

La disposición inserta al Transitorio Primero del decreto que nos ocupa, establece la fecha en que deberá entrar en vigor el mismo, siendo ésta a los

noventa días de su publicación.

Recordemos que la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial de la Federación fue el 21 de julio de 1993; por tanto su fecha de entrada en vigor debía ser el 19 de octubre de ese mismo año; lo cual no ocurrió así por la contrarreforma dispuesta en el decreto que a continuación estudiaremos.

8.2. DECRETO DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 1993

El Decreto Presidencial a estudiar, es promulgado por el H. Congreso de la Unión con fecha 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de ese mismo mes y año; entrando en vigor el 19 de octubre del año en cita.

Tiene como característica principal, la de significar una rectificación legislativa, por cuanto hace a su intención primaria, que no es otra sino la de suspender la entrada en vigor del decreto de fecha 14 de julio de 1993 ya estudiado, y graduar minusiosamente la entrada en vigor de ese conforme al tiempo y a las circunstancias sociales previstas en ese entonces (que ya no son las mismas actualmente), lo permitieran.

Así tenemos que como motivación de este decreto está la de dar un paso atrás en cuanto a la legislación anteriormente promulgada, siendo que aquella debía entrar en vigor el 19 de octubre de 1993 y por virtud del decreto que ahora nos ocupa, la entrada en vigor de aquél primeramente referido, no lo será sino hasta dentro de cinco años contados a partir de la promulgación del que ahora estudiamos; aclarando que en ese lapso será general su vigencia para el total de los arrendamientos existentes en la Ciudad de México, pero de igual forma hay

que mencionar que en tres casos muy específicos y que representan a la fecha una mínima parte del total de los arrendamientos existentes ya entraron en vigor las reformas legislativas expresadas en el decreto recién estudiado a partir del 19 de octubre de 1993, por lo que en estos casos de excepción, dichas reformas ya tienen eficacia y validéz plena.

Con el decreto que ahora nos ocupa se dá marcha atrás a una medida legislativa que, sobre arrendamiento de viviendas, se había tomado hace apenas dos meses atrás. Esta falta de definición legal, por la rectificación que implica, hace recordar una anteriormente analizada dentro del Capítulo Sexto de esta tesis, no siendo otra que la medida legislativa adoptada con el Decreto de Descongelación de las mismas. Cabe señalar como única diferencia entre ambos tropiezos legislativos, que por cuanto hace a la suspensión del Decreto de Congelación de Rentas por el de Descongelación de éstas, aparece después de 45 años aproximadamente de vigencia, mientras que la suspensión del Decreto de congelación de fecha de julio de 1993, por virtud del que ahora nos ocupa, surgen a sólo dos meses de haberse promulgado el primero de éstos.

8.2.1. SEMBLANZA DEL CONTENIDO

El decreto que nos ocupa es en realidad poco extenso, en comparación a los anteriormente estudiados y, por ende, podemos hablar que su contenido es por demás sencillo y directo.

Así el decreto en mención sólo consta de un sólo artículo que establece la reforma a los Artículos Transitorios del diverso de fecha 14 de julio de 1993, mediante el cual se reforma la legislación civil sustantiva y adjetiva así, como la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cabe aclarar que si bien este Artículo Unico del decreto que nos ocupa menciona la reforma de los Transitorios del diverso anterior, básicamente se está refiriendo al Transitorio Primero de éste, mismo que como ya vimos contiene la fecha en la que debía entrar en vigor, no siendo otra que el 19 de octubre de 1993.

Producto de las reformas realizadas a este Transitorio Primero, la entrada en vigor, del decreto anteriormente estudiado no será sino hasta el 19 de octubre de 1998, por lo que respecta a la totalidad de los arrendamientos celebrados en la Ciudad de México hasta esa fecha; pero cabe señalar que existen tres casos de excepción en los que la vigencia de las multicitadas reformas son operantes válidas y eficaces a partir del 19 de enero de 1993, siendo estas tres excepciones las que a continuación se expresan: 1) que los arrendamientos se celebren sobre inmuebles destinados a la habitación y no hayan sido arrendados antes del 19 de octubre de 1993; 2). Que aún celebrando los arrendamientos en fecha posterior a la señalada, sean destinados para uso distinto al habitacional; y 3). Que sean arrendamientos celebrados respecto a inmuebles que sean construcciones nuevas, terminadas en fecha posterior al 19 de octubre de 1993.

8.2.2. RELACION CON LOS DIVERSOS DE FECHAS 28 DE DICIEMBRE DE 1984 Y 14 DE JULIO DE 1993.

El decreto que ahora estudiamos jamás podría ser analizado en forma autónoma, pues de tal forma carecería de sentido. Es por ello que al hacer el análisis del mismo, lo debemos hacer refiriéndonos necesariamente a los dos principales decretos Presidenciales anteriores con los que guarda extrema vinculación, siendo éstos los promulgados con fechas 28 de diciembre de 1984 y

14 de julio de 1993.

Cabe aclarar que aunque con los dos decretos anteriormente citados, el decreto que estudiamos guarda relación directa, el grado de ésta no es el mismo para con uno como para con el otro; ya que con el que sin duda se relaciona más estrechamente es con el segundo de los referidos; esto es el promulgado con fecha 14 de julio de 1993, y siendo que éste tiene relación directa con el anterior promulgado el 28 de diciembre de 1984, la relación que guarda el decreto ahora estudiado con este último mencionado es si bien indirecta pero igualmente importante.

Dado lo anterior el análisis de la relación que guarda el decreto que nos ocupa con los dos decretos anteriormente citados, deberá hacerse el estudio correspondiente no por orden de aparición cronológica entre los mismos, sino de acuerdo al tipo de relación directa o indirecta que con éstos guarda.

8.2.2.1. RELACION CON EL DECRETO DE FECHA 14 DE JULIO DE 1993.

Como ya dijimos, la relación que guarda el decreto en análisis con el diverso de fecha 14 de julio de 1993, es directa en tanto que la misma letra del decreto que nos ocupa nos remite al diverso referido.

Cabe señalar que la remisión referida estriba fundamentalmente en cuanto a la rectificación que el decreto que nos ocupa hace respecto de un apartado del diverso, siendo este apartado el artículo transitorio primero que disponía la fecha de entrada en vigor, señalando como tal el día 19 de octubre de 1993; y por virtud del decreto que ahora nos ocupa se modifica dicha fecha de entrada en vigor, prorrogándola por 5 años, esto es, al 19 de octubre de 1998, salvo en los

tres casos de excepción ya referidos en apartado diverso anterior de este capítulo, en los que la fecha de entrada en vigor si se respeta la indicada, o sea el 19 de octubre de 1993.

8.2.2.2. RELACION CON EL DIVERSO DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1984.

La relación que guarda el decreto que nos ocupa con el diverso de fecha 28 de diciembre de 1984 también, como ya dijimos, es de forma indirecta pero no por ello menos importante.

Decimos que la relación existente entre ambos decretos aquí involucrados es indirecta, cuando el decreto que nos ocupa no nos remite en parte alguna de su texto al diverso con el que aquí lo relacionamos; sin embargo evidentemente existe dicha relación cuando la letra del mismo involucra al promulgado con fecha 14 de julio de 1993 y este se refiere al de fecha 28 de diciembre de 1993.

Por tanto si el promulgado el 28 de diciembre de 1984 es reformado por el diverso de fecha 14 de julio de 1993, y éste suspende su entrada en vigor por disposición del decreto que ahora nos ocupa, dejando aún vigentes las disposiciones insertas al decreto de fecha 28 de diciembre de 1984; es de ahí de donde sostenemos la relación indirecta, pero relación al fin del decreto que nos ocupa con aquél recientemente mencionado.

Ya evidenciada la relación existente entre ambos decretos aquí involucrados, lo realmente relevante es que por virtud de tal relación, el efecto jurídico social que se produce es el siguiente: La legislación existente en materia de arrendamiento de viviendas desde 1985, continua su vigencia hasta el 19 de

octubre de 1998, y no antes (19 de octubre de 1993), como se pretendió inicialmente con el decreto promulgado el 14 de julio de 1993. Aclarando que estos cinco años más de vigencia operan en la mayor parte de los arrendamientos existentes a la fecha y no en todos, pues existen tres casos de excepción ya referidos, en los que las reformas a la legislación en cita sí operan desde el 19 de octubre de 1993.

8.2.3. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Siguen la forma de exposición de todos los decretos anteriormente estudiados en el presente apartado de esta tesis, habremos de referir los razonamientos jurídico-sociales que manifestaron los legisladores que promulgaron el decreto que nos ocupa como causa justificadora del mismo.

Atendiendo al sentido del decreto, que no es otro sino suspender la vigencia de un diverso promulgado apenas a escasos dos meses de éste; resulta por demás interesante conocer la justificación que emite el legislador para revocar su propia determinación en un lapso extremadamente corto. Así vemos que como "razonamiento lógico jurídico", textualmente manifiesta lo siguiente:

**"Ciudadanos secretarios de la Cámara de Diputados.-
presentes.**

El pasado 21 de julio, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley

Federal de Protección al Consumidor.

Con dichas modificaciones, en términos breves, se pretende establecer un marco normativo más propicio para la construcción de vivienda en alquiler y para que, en el corto y mediano plazos, se incremente sustancialmente la oferta de la misma. Subyace en ellas, la voluntad de diversos sectores por contar con instrumentos novedosos en la solución de la problemática habitacional en la ciudad de México.

En los últimos años, por causas distintas, se ha presentado en la capital de la República un retraimiento en el número de espacios disponibles para ofrecerse en renta, con el obvio encarecimiento de la vivienda existente. Así, las modificaciones se proponen combatir ese fenómeno a partir de que el arrendamiento de inmuebles sea considerado nuevamente como una opción viable con rentabilidad social. Los mecanismos legales buscaran estimular tanto la inversión de los particulares en este ámbito, como la adopción de dicho régimen jurídico, tratándose de casas o departamenteos que hoy tienen otro uso. El compromiso del Estado, bajo ese nuevo esquema, será reforzar e incrementar sus políticas de fomento y desarrollo habitacional en la Ciudad. Debe resaltarse que la reforma aprobada persigue también proteger los derechos de los inquilinos frente a prácticas que les resultaban perjudiciales.

Con las modificaciones procedimentales en la materia, se

busca dar certeza en el arrendamiento de inmuebles, permitiendo celebrar contratos con base en el principio de igualdad para las ... Al respecto se ha considerado necesario exceptuar del ámbito de validez de las nuevas normas a aquellos inmuebles actualmente arrendados para casa habitación y preveer su inmediata aplicación exclusivamente para aquellos casos de viviendas que recién se incorporen al mercado inquilinario. El propósito fundamental de estas reformas será, entonces, subrayar que aquellas relaciones contractuales que se verifiquen con posterioridad a la iniciación de vigencia del primer decreto, respecto de inmuebles que no hubieren estado en arrendamiento al entrar éste en vigor, serán las destinatarias del nuevo esquema legal y que el mismo no deberá aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna.

En ese sentido es que debe subrayarse que el nuevo esquema legal, lejos de pretender desproteger a los inquilinos a favorecer a un sector determinado, busca estimular el que más gente ofrezca vivienda en mejores términos a quien la necesite.

Sin embargo, en los días siguientes a aquél en que apareciera publicado el decreto de reformas en comento, se presentaron declaraciones y actitudes, provenientes de los más diversos sectores que denotan una legítima preocupación respecto a la posibilidad de que el otorgarse un marco legal más equilibrado y sencillo, pero definitivamente menos proteccionista, se suscitarán abusos que hicieran nugatorios los

derechos fundamentales del arrendatario y que, como consecuencia final, estimularán la presencia de desalojos y arbitrariedades.

Es por ello, que en nuestro papel de legisladores debemos reducir la posibilidad de interpretaciones equivocadas o torcidas de la reforma, favorecer la comprensión de la misma por la colectividad y desde luego, no propiciar que el nuevo esquema legal se adopte en medio de la confusión y el desorden.

Existen, en consecuencia, razones válidas para plantear algunas modificaciones a los artículos transitorios del decreto de reformas al que hemos hecho referencia, a fin de precisar el alcance de las modificaciones aprobadas, dejar bien claro que el propósito de las reformas, es incentivar el surgimiento de nuevos espacios de vivienda a bajo costo y asegurar que no se vulneren los intereses, ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes actualmente tienen el carácter de inquilinos¹²⁵.

8.2.4. TEXTO

Se ha dicho hasta ahora demasiado del decreto que nos ocupa, sin que aún conozcámos su contenido íntegro y textual; es por ello que en este apartado se incluya el decreto que nos ocupa, mismo que a la letra dice:

¹²⁵ Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados de fecha 7 de septiembre de 1983, Año II, Págs. 806 a 812

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
DECRETA:

SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Único.- Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando

se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;
- II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993¹²⁶.

¹²⁶ Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de septiembre de 1993, Pág. 2

8.2.5. ALCANCE JURIDICO SOCIAL

El decreto que nos ocupa, al no contener dispositivos legales que modifiquen, ya sea reformado, adicionado o derogando dispositivos legales de carácter inquilinario, podría pensarse que no produce en la legislación de la materia efecto o repercusión alguno y por ende, que tampoco lo hace en la sociedad destinataria; pero contrariamente a ello sostenemos firmemente que este decreto amén de incidir directamente en la legislación civil sustantiva y adjetiva referente al arrendamiento de viviendas, lo hace de igual forma en la sociedad, tal y como lo evidenciaremos a continuación.

Hablar del alcance o repercusión jurídica o social del decreto que nos ocupa, es hablar de la inseguridad jurídica en la que queda la ciudadanía destinataria a causa del evidente titubeo legislativo mostrado en el decreto que analizamos.

Como ya se dijo el efecto jurídico social que produce el decreto que nos ocupa, en términos generales podría resumirse en la continuidad por cinco más de la legislación civil sustantiva y adjetiva que ha estado vigente en materia de arrendamientos destinados a la habitación; por cuanto hace a la generalidad de dichos arrendamientos celebrados en esta ciudad, más no así de su totalidad, pues existen tres casos de excepción en los que ya operan las reformas hechas a esta legislación, mismas que entraron en vigor a partir del día 19 de octubre de 1993.

Por otro lado, cabe señalar que el término de cinco años más que como permanencia tiene aún la legislación vigente desde el 7 de febrero de 1985, empiezan a correr desde el 19 de octubre de 1993, hasta concluir fatalmente el

19 de octubre de 1998.

De todo lo anterior podemos separar para su mejor análisis los efectos jurídicos sociales producidos por virtud del decreto que nos ocupa en dos grandes grupos: A) Los arrendamientos de viviendas reguladas por la legislación de la materia vigente hasta el 19 de octubre de 1998; y B) Los arrendamientos de viviendas reguladas a partir de las reformas a la legislación en la materia.

A) Tratándose de los arrendamientos enunciados dentro de este inciso, decimos que la repercusión jurídico social en ellos, es una mayor protección legal a la parte arrendataria, lo que se traduce en mayores oportunidades de defensa para los inquilinos; sobre todo si se les comparan sus derechos con los de aquellos que arriendan un inmueble con la legislación reformada; y

B) Por cuanto hace a los de este grupo, diremos que la repercusión jurídica social es inminentemente desventajosa para los inquilinos; pues como ya vimos al resultar operantes las reformas a la legislación expresadas en el decreto de fecha 14 de julio de 1993, puestas en vigor a partir del 19 de octubre de ese mismo año, se suprimen los pocos derechos con los que contaban los arrendatarios para equilibrar en la medida de lo posible, sus desventajas económicas, sociales y hasta culturales con respecto de sus arrendadores; siendo que ahora aquellos dispositivos legales que contenían algún derecho para éstos, producto de las reformas ahora se vuelven en su contra poniéndolos aún más de espaldas contra la pared.

CONCLUSIONES

Hemos de finalizar la presente tesis, con la compilación de aquellos postulados sostenidos durante la misma que, por su contenido, consideramos necesario puntualizarlos de manera particular. De tal forma y como corolario a todo lo anteriormente expuesto manifestamos las conclusiones siguientes:

PRIMERA.- Las Repercusiones Socio-Jurídicas causadas por una Deficiente Legislación en Materia de Arrendamiento de Vivienda para el Distrito Federal, se originan a partir de la desatención o subestimación que nuestro órgano legislativo ha hecho de la extrema complejidad que implica la celebración de un Contrato de Arrendamiento para casa-habitación; ya que en nuestra realidad social y no legal, existen en esta Ciudad de diversos factores sociales, culturales y preponderantemente económicos que colocan a los inquilinos en un plano de absoluta desigualdad jurídica ante sus arrendadores desde el momento de la celebración de dichos contratos, hasta el total vencimiento de su vigencia, y aún posteriormente.

SEGUNDA.- La deficiente legislación sobre la materia que nos ocupa, ha sido un mal crónico que ha padecido la sociedad capitalina desde la primera regulación que al respecto fue promulgada, inserta al Código Civil de 1870 hasta la fecha; pues desde el siglo pasado hasta nuestros días, más que de un progreso en la concepción legislativa que se ha tenido al respecto, sin duda podemos hablar de evidentes y graves retrocesos que, sin ser la característica comparativa, fundamental entre ambas legislaciones, dichas deficiencias no

dejan de ocasionar un grave perjuicio a las partes contratantes en todo arriendo vivandario y, de manera mucho mayor a la parte arrendataria.

TERCERA.- La Legislación Inquilinaria de la materia que estudiamos, desde su aparición ha venido dando una serie de bandazos entre dos corrientes ideológicas, políticas, económicas y sociales contrarias entre sí, tales como el liberalismo o neoliberalismo y el comunismo o socialismo.

Como sustento basta recordar que la legislación sobre arrendamientos de inmuebles inserta a en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 influenciados fuertemente de la ideología liberal vigente en ese momento, plasmaron en su texto dicha influencia traducida en beneficios para los arrendadores en contra de los inquilinos.

Posteriormente con la puesta en vigor del Código Civil vigente, en el año de 1932, cambia radicalmente la tendencia ideológica en el país y consecuentemente su legislación, con la adopción de ideologías de carácter social que pretenden proteger a la clase económicamente débil, siendo ésta en la materia que nos ocupa, los arrendatarios o inquilinos.

Más tarde en el año de 1948, surge el Decreto de Congelación de Rentas, con tendencia evidentemente social, que desmedidamente favoreció a los inquilinos haciéndoles, a muchos de ellos, poseedores vitalicios de la vivienda que ocupaban en arrendamiento.

A más de 30 años después, en el año de 1985, se vuelve a legislar en materia inquilinaria con tendencia social, al poner en vigor un decreto comunmente conocido como "Ley Inquilinaria", que sin ser realmente una

legislación específica sobre la materia en comento, tendió a darle la relevancia legislativa que socialmente tiene esta misma, cabiendo señalar que en favor de los inquilinos se establecen ciertas medidas legales que les beneficiaron.

Recientemente, de vuelta a la tendencia ideológica de carácter liberal, en su faceta de "Liberalismo Social", encontramos tres decretos Presidenciales que tienden nuevamente a desfavorecer a los inquilinos, favoreciendo en consecuencia a los arrendadores, tales como el Decreto de Descongelación de Rentas de 1992, el Decreto que Reforma a la Ley Inquilinaria de julio de 1993 y el Decreto que Suspende Temporalmente las Reformas a la Ley Inquilinaria de septiembre del último año referido.

CUARTA.- El Distrito Federal es a la fecha, la Ciudad más sobrepoblada de todo el mundo, con lo que se hace entendible que no se pueda dar una respuesta satisfactoria a un sinnúmero de reclamos sociales de primera necesidad, contándose entre ellos el de la vivienda; sin embargo, lo que sí resulta inconcebible es la falta de determinación gubernamental para fincar bases legislativas sólidas que brinden, sino el abatimiento al problema de acomodo vivendario estable y permanente para la ciudadanía, al menos sí un medio justo que le permita conservar una estabilidad temporal razonable en el inmueble que habita mediante una acertada legislación en materia de arrendamiento de viviendas.

Sabido es que para miles o millones de habitantes en esta Ciudad y la llamada Area Metropolitana de nuestro país, el arrendamiento de su vivienda significa el único medio de permanencia en la Ciudad que les brinda, en lo particular, mejores posibilidades de supervivencia; descartándose de

antemano para la mayoría de éstos, la posibilidad de convertirse en propietarios de algún tipo de inmueble, tanto por la escasa respuesta social que brindan los organismos oficiales encargados de la construcción y otorgamiento de viviendas a crédito, como por sus escasas o nulas posibilidades económicas de los inquilinos que les permitan hacerse de su vivienda en una operación de compra-venta particular.

QUINTA.- Tomar en arrendamiento una vivienda en la Ciudad de México, pone al inquilino en estado propicio para que sean seriamente lesionados, tanto su patrimonio jurídico, como económico en tanto que desde el principio está consciente de la escasa posibilidad real que tiene de encontrar un alojamiento para sí y para su familia, debido al evidente y grave déficit de viviendas en alquiler existentes en esta gran urbe, que lo llevan a aceptar cualquier tipo de condiciones.

Esto es, que al faltar inmuebles para arrendar en relación a la demanda social que sobre éstos se registra, y convirtiéndose el arrendamiento de viviendas en la única alternativa de resguardo del el medio ambiente natural para los inquilinos, hace la ocasión para que se vean comprometidos a someterse a condiciones contractuales lesivas de sus derechos y su patrimonio; lo que aún así resulta mejor para ellos que quedarse sin el satisfactor de su primordial necesidad de alojamiento.

SEXTA.- Por otro lado vale señalar que erróneamente se ha considerado que la promulgación de leyes que favorezcan o intente favorecer a los arrendatarios, significa reprimir las intenciones de los arrendadores de ofertar sus inmuebles en arrendamiento.

Decididamente nos manifestamos en contra de tal criterio, pues tenemos la entera convicción de que una Ley Inquilinaria que logre equilibrar y satisfacer las pretenciones principales de ambas partes, con mecanismos eficaces para apoyar a los arrendatarios en su intención de habitar la vivienda que arriendan, en condiciones de salubridad aceptables y durante un tiempo razonable que consideramos no debe ser menor al de un año, con derecho a prórroga hasta por un año más y con la garantía de que el monto de la renta no le será incrementada en forma arbitraria, sino conforme a derecho, atendiendo a los índices reales inflacionarios y a las condiciones físicas de la vivienda, etc., y al mismo tiempo, logre garantizarle a los arrendadores el cobro efectivo de las pensiones rentísticas que deban percibir y la recuperación inmediata de la posesión del inmueble, cuando tengan derecho a ello, mediante un proceso judicial sumario, que no tarde arriba de dos meses en sustanciarse; lo cual estamos ciertos que es factible de conseguirse a través de mecanismos legislativos adecuados.

SEPTIMA.- Concebimos como posible la creación de una legislación en materia de arrendamiento de viviendas para el Distrito Federal que responda a las pretenciones de ambas partes contratantes y, por ende, que cumpla con sus objetivos sociales fundamentales; en virtud de existir los mecanismos legales capaces de lograrlos, bastando simplemente para ello de voluntad y sensibilidad político-legislativa para que en vez de adecuar el carácter de las normas a las circunstancias ideológico-económicas preponderantes en el momento histórico de su promulgación, se vaya a fondo en su intención y se decida a afrontar y resolver el complejo problema social que implica todo arriendo vivendarlo en esta ciudad.

Sostenemos que existen los mecanismos legales para satisfacer las pretenciones de arrendadores e inquilinos cuando se sabe que éstas no son contrarias y sí complementarias entre ambas. Así sólo basta atender al rol social inherente a cada postura arrendaria para determinar sus pretenciones y posibles satisfactores:

Comenzando con los arrendadores de todo pacto arrendario, su interés principal en toda contratación siempre será en dos aspectos : 1) Fines preponderantemente económicos; y, 2) Indispensable seguridad jurídica respecto de su propiedad, para poder disponer inmediatamente de ella cuando así le asista su derecho y no meses o años después.

Y por cuanto hace a los inquilinos también podríamos dividir sus pretenciones en dos grandes rubros: 1) Igualdad jurídica con su arrendador al momento de la celebración del pacto, para evitar la lesión jurídica o económica de que es objeto por su necesidad y escases de vivienda; y 2) Estabilidad temporalmente razonable en la vivienda que habita.

En atención a ambos roles sociales los mecanismos legales para satisfacer los necesidades de cada parte contratante, son evidentemente procedimentales, en cuanto que con ellas son susceptibles de satisfacción las necesidades de los arrendadores; y sustantivas respecto de los inquilinos, que requieren una serie de derechos para con ellos compensar sus desventajas económicas y sociales ante su arrendador.

Por ello sostenemos, que una legislación válida en la materia debe complementarse con una tendencia proteccionista a los inquilinos en su

aspecto sustantivo y un favoritismo hacia los arrendadores en su aspecto adjetivo.

OCTAVA.- Contrario al tipo de legislación que en materia inquilinaria proponemos en esta tesis, se encuentra la regulación vigente y sus reformas que entrarán en vigor en un futuro inmediato e inminente, pues en ésta sólo destaca una marcada tendencia a favorecer abierta y desmedidamente a los arrendadores tanto en su aspecto de fondo como de forma; olvidándose consecuentemente de los inquilinos a quines pone a merced de la voracidad y la arbitrariedad de muchos arrendadores amparados por la misma ley.

NOVENA.- Si socialmente el arrendamiento de vivienda en el Distrito Federal, significa para miles de capitalinos en único medio de habitar la única ciudad de todo el territorio nacional que les ofrece la posibilidad de subsistencia; y si la legislación en la materia resulta contraria a esos fines, es donde quizá encontremos la causa de tanta migración de compatriotas que, ahora, ya tampoco encuentran cabida en diversas ciudades del exterior como Los Angeles o Miami, en nuestro vecino país del Norte que antes los acogía.

La pregunta entonces es ¿QUE HACER CON ELLOS?, y la respuesta y propuesta nuestra es "NO CORRAMOS A NUESTROS PROPIOS COMPATRIOTAS DE ESTA CIUDAD"; pongámosle a su alcance los medios legales para habitarla, hay que responsabilizarnos de ellos que también son mexicanos, pues si nuestras Leyes no los protegen, no podemos pedir que otras lo hagan.

DECIMA.- Finalmente, cabe recordar que en 1983 surgió una propuesta legislativa que adicionó nuestra Carta Magna, incluyendo en ella un

enunciado que pondera el derecho de todo mexicano a poseer una vivienda digna y decorosa.

En ese año se debatió en el Recinto Legislativo acerca de la urgente acción del Estado para responder a la demanda social en reclamo de una vivienda, y de la incapacidad económica del mismo para poder satisfacerla; siendo entonces donde se determinó que habría de legislarse en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, como único medio de respuesta a tal petición, por lo que se decidió plasmar en nuestra Constitución un Artículo que sirviera como Norma Suprema para que de ella derivara una Ley Secundaria que, en forma autónoma, regulara el arriendo vivendario en esta ciudad.

A la fecha han pasado doce años y lejos de contar con una legislación autónoma y eficiente en la materia, tenemos una serie de dispositivos legales deficientes, al carecer de todo sentido social y no servir más que para ahondar más el abismo social que existe a falta de una armónica y justa Ley Inquilinaria.

Por ello, retomando la reflexión con la que iniciamos este trabajo, acerca de ¿si el satisfactor de una vivienda es prescindible o puede ser insatisfecho? y partiendo de una respuesta, por supuesto, negativa; concluimos con una nueva reflexión: ¿Qué alternativa les dejan a los miles de inquilinos en esta ciudad, ante el desamparo de la Ley?

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición, México 1977.

AGRAMONTE ROBERTO, Principios de Psicología, Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición, México 1965.

ARCE Y CERVANTES JOSE, De los Bienes, Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México 1990.

BALDRIGE J. VICTOR, Sociología, Editorial Limusa, Primera Edición, México 1978.

BONFANTE PEDRO, Instituciones de Derecho Romano, Instituto Editorial Reus S.A., Octava Edición, Madrid 1979.

BURGOA IGNACIO, Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa S.A., Octava Edición, México 1991.

CHINOY ELY, La Sociedad: Una Introducción a la Sociología, Editorial F.C.E. Tercera Edición, México 1968.

CHIRINO CASTILLO JOEL, Derecho Civil III, (Contratos Civiles), Talleres de SEI S.A., Primera Edición, México 1986.

DE IBARROLA ANTONIO, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México 1964.

DE PINA RAFAEL, Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular), Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México 1965.

DE PINA RAFAEL, Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes, Sucesiones), Editorial Porrúa S.A., Sexta Edición, México 1975.

DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, Derecho Civil (Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez), Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México 1990.

FICHTER J. H., Sociología, Editorial Herder, Tercera Edición, Barcelona 1977.

GARCIA MAYNEZ EDUARDO, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa S.A. Trigésima Séptima Edición, México 1985.

JIMENEZ HUERTA MARTIN, Derecho Penal Mexicano (Tomo IV), Editorial Porrúa S.A., Tercera Edición, México 1977.

LEMUS GARCIA RAUL, Derecho Romano (Personas - Bienes - Sucesiones), Editorial Limusa, Segunda Edición, México 1964.

LOPEZ ROSADO FELIPE, Introducción a la Sociología, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México 1979.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO, Cuarto Curso de Derecho Civil (Contratos), Asociación Nacional del Notario Mexicano, S.A., Quinta Edición, México 1990.

MILLAN PUELLOS ANTONIO, Personas Humanas y Justicia Social, Editorial RIALP S.A., Segunda Edición, Madrid 1982.

OGBURN/NIMKOFT, Sociología, Editorial Aguilar, Primera Edición, Madrid 1971.

PLANIOL/RIPERT, Tratado Elemental de Derecho Civil (Los Bienes), Traducción del Lic. M. Cajica Jr., Editor y Distribuidor, Primera Edición, México 1983.

RECASENS SISHES LUIS, Tratado General de Sociología, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México 1956.

RIOS ELIZONDO ROBERTO, El Acto de Gobierno, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México 1975.

ROCHER GUY, Introducción a la Sociología General, Editorial Herder, Cuarta Edición, Barcelona 1974.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio de Derecho Civil IV (Contratos), Editorial Porrúa S.A., Vigésima Primera Edición, México 1991.

SANCHEZ AZCONA JORGE, Introducción a la Sociología de Max Weber, Editorial Porrúa S.A., Cuarta Edición, México 1976.

SANCHEZ MEDAL RAMON, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México 1973.

SENIOR ALBERTO F., Sociología, Editorial Porrúa S.A., Décima Segunda Edición, México 1993.

SERRA ROJAS ANDRES, Trayectoria del Estado Federal Mexicano, Editorial Porrúa S.A., Décima Edición, México 1991.

LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa S.A., Octagésima Quinta Edición, México 1993.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada.- Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M., Primera Edición, México 1985.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, Imprenta Dirigida por José Batiza, Edición Oficial, México 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Tipografía y Litografía "La Europea", Edición Oficial, México 1906.

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., Sextagésima Segunda Edición, México 1993.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la Republica en Materia Federal, Relacionado por Gabriel Leyva y Leandro Cruz Ponce, Editorial Miguel Angel Porrúa, Octava Edición, México 1989.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., Cuadrigésima Séptima Edición, México 1993.

Ley General de Salud, Editorial Porrúa S.A., Octava Edición, México 1992.

Ley de Hacienda del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal de Fecha 27 de Diciembre de 1993.

Código Penal para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., Cuadrigésima Octava Edición, México 1994.

Decreto Presidencial de fecha 7 de febrero de 1985.

Decreto Presidencial de fecha 30 de diciembre de 1992.

Decreto Presidencial de fecha 21 de julio de 1993.

Decreto Presidencial de fecha 23 de Septiembre de 1993.

OTRAS FUENTES

CABANELLAS GUILLERMO, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Eliasta, Vigésima Edición, Buenos Aires 1986.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 7 de diciembre de 1948.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 17 de diciembre de 1984.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 30 de junio de 1992.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 19 de enero de 1993.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 8 de julio de 1993.

Diario de Debates de la H. Cámara de Diputados, De fecha 7 de septiembre de 1993.

Diccionario Jurídico Mexicano.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México 1989.

Diccionario de Derecho Social, Rubinzal, Culzoni Editores, Tercera Edición, Argentina 1984.

Diccionario de Sociología, Fondo de Cultura Económica, Tercera Edición, México 1963.

Diccionario Enciclopédico ESPASA I, Editorial ESPASA CALPE S.A., Tercera Edición, Madrid 1986.

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, (Tomo II), Editorial ESPASA CALPE S.A., Vigésima Edición, Madrid 1984.

GARRONE JOSE ALBERTO, Diccionario Jurídico ABECEDO-PERROT (Tomo III), Editorial Artes Gráficas Candil, Primera Edición, Buenos Aires 1987.

OSORIO MANUEL, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, S de R.L., Primera Edición, Buenos Aires 1990.

PALOMAR DE MIGUEL JUAN, Diccionario para Juristas, Mayo Ediciones, S. de R.L., Primera Edición, México 1981.