

371
2E1



UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF JUSTICE

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

WASHINGTON, D.C.

UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

1996



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

371
2Ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES

" A R A G O N "

"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
EN EL DISTRITO FEDERAL. 1993"

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

GREGORIO RODRIGUEZ LOPEZ.

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO, 1995.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

S E Ñ O R :

Yo sé que todo esto
es obra tuya.

A MI MADRE:

¡ Verdad que tú y yo somos
la misma persona !

A MI PADRE +:

¡ Lo logramos viejo !, me habría
gustado que estuvieras conmigo.

CON TODO MI AMOR, PARA TI, CHIQUITA:

Por ser la mujer de mi vida,
la que me ha apoyado en todo momento.

Y con su aliento,
ha hecho de mi un hombre.

Por tí he luchado,
y me he superado,
para ser digno de tí.

Gracias por estar a mi lado.

A LA LIC. VERONICA MARTINEZ-
FUENTES Y AL SR. LEON MARTI-
NEZ VELASCO:

A quienes no puedo dividir--
les mi cariño porque sin su-
apoyo no habria logrado este
momento.

Gracias por caminar conmi-
go paso a paso.

A MIS HERMANOS:

Roberto, Tomás, Luz María,
Esperanza, Silvestre y Juan
Manuel.

A MIS SOBRINOS:

Luz María, Raquel, Cesar, -
Leticia, Carolina, José Luis
Miriam, Xochitl, Cuauhtémoc-
y Laura.

A MIS CUÑADOS:

Rosario, Aurora, Lourdes, -
Teresa, Victoria, Leticia, -
León, Marco Antonio, Germán,
María de Lourdes y Santa.

A MIS CONCUÑOS:

Joel, Mario, Alberto, Javier, --
Pedro, Ana y Cristina.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS:

Hortencia, Evangelina, Laura,
José Guadalupe y Angel.

AL DR. ELIAS POLANCO BRAGA Y AL

LIC. ANTONIO SALCEDO FLORES:

Indistintamente por el apoyo -
brindado.

Hijo mío, nunca pensé que de una
lavandera y de un obrero, salie-
ra un abogado.

SRA. MARIA LOPEZ.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO:

Por acogerme en su seno,
mi lucha no ha terminado...

0 0

I N D I C E

	Pág.
INDICE.	
INTRODUCCION.	
CAPITULO PRIMERO.	
Antecedentes - - - - -	1.
1.1. Historicos - - - - -	1.
1.2. Jurídicos - - - - -	10.
1.3. Sociales - - - - -	19.
1.4. Politicos - - - - -	22.
CAPITULO SEGUNDO.	
El Arrendamiento Inmobiliario en la Legislación Federal y en la del Distrito Federal. - - - - -	25.
2.1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -	25.
2.2. El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. - - - - -	28.
2.3. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. - - - - -	58.
2.4. Decreto que prórroga los contratos de arren- damiento de las casas o locales que se citan;	

publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948. - - - - -	76.
2.5. Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992. - - - - -	81.
2.6. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. - - - - -	82.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. -	85.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal. - - -	110.
- Título Décimo Sexto Bis de las Con- troversias en Materia de Arrendamien- to Inmobiliario. - - - - -	119.

- Ley Federal de Protección al consumidor. - - - - -	136.
- Transitorios. - - - - -	137.

2.7. Decreto por el que se modifican 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 el 21 de julio de 1993; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993. - - - - -	138.
---	------

CAPITULO TERCERO.

Impacto Social, Jurídico, Político y Económico de las modificaciones a las leyes sobre arrendamiento Inmobiliario. - - - - -	142.
3.1. Desde su iniciativa hasta sus primeras aplicaciones. - - - - -	142.
3.2. Consecuencias previsibles. - - - - -	154.
CONCLUSIONES. - - - - -	159.

PROPUESTAS. - - - - -	165.
Generales. - - - - -	165.
Específicas. - - - - -	166.
a) Código Civil. - - - - -	166.
b) Código de Procedimientos Civiles. - - -	167.
BIBLIOGRAFIA. - " - - - - -	

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

Uno de los problemas sociales que más han preocupado a los diversos sectores de la población es el del arrendamiento inmobiliario; cuyos orígenes se remontan a la época prehispánica; y su evolución aún pausada pretende atenuarlo.

Es por ello que el objetivo de la presente investigación se enmarca en la evolución del arrendamiento inmobiliario, sus problemas y sus soluciones a través de los mecanismos legales adecuados a una realidad social; sin olvidar que en muchas ocasiones el problema del arrendamiento inmobiliario ha llegado a ser un estandarte político, que es apoyado en su mayoría por las clases marginadas y finalmente sus víctimas.

De igual manera durante el desarrollo de la presente investigación se analizan los ordenamientos legales relacionados con la figura jurídica a estudio; poniendo especial énfasis a las recientes reformas jurídicas, tanto en materia sustantiva como adjetiva, destacando sus aciertos y errores durante su aplicación, así como sus posibles consecuencias.

Finalmente se realizan diversas propuestas encaminadas a una mejor adecuación legislativa de las normas que regulan el arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal y que resultan necesarias para una mejor aplicación del derecho en forma justa y equitativa a las partes que intervienen en la relación arrenditicia.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES .

(REFERENCIA)

1.1. HISTORICOS .

El actual Estado Mexicano, estuvo ocupado en la época prehispánica por numerosas tribus indígenas, algunas de las cuales formaban cacicazgos, otras verdaderos reinos más o menos extensos y otras en estado nómada o salvaje recorrían determinadas regiones sin ofrecer una organización definida.

Lo que se conoce de nuestra cultura se consigna en crónicas antiguas, que son el relato de las tradiciones o la descripción del estado que guardaban en la época de la conquista española.

Los cronistas e historiadores concedieron principal atención a los reinos de México, Texcoco y Tacubaya, que eran los más civilizados y los más fuertes; pues la época en que llegaron los conquistadores habían extendido ya sus dominios de tal modo, que la mayor parte de los pueblos

que habitaban el territorio de lo que más tarde se llamó la Nueva España, estaban sometidos a sus armas.

Los reinos citados lograron extender sus dominios porque formaban una triple alianza defensiva y ofensiva que les dió gran fuerza militar, al efectuar sus conquistas sujetaban a la tribu vencida únicamente al pago del tributo y al contingente de armas, municiones y soldados para la guerra; pero dejaban a los señores naturales su Señorío, al pueblo sus usos y costumbres; sin embargo, el contacto frecuente que necesariamente se establecía entre los pueblos conquistados y conquistadores, era circunstancia favorable para el intercambio cultural.

Las leyes que regían los reinos de la triple alianza fueron bien pronto imitadas en su mayoría por todos los pueblos sometidos, o les fueron impuestas.

Sobre la extensión del periodo prehispánico no puede decirse nada a punto fijo, porque las tribus que formaron los reinos de la triple alianza llegaron a tierras de Anáhuac ya organizadas bajo el derecho consuetudinario; es poco lo que se sabe sobre la evolución de sus instituciones y menos aún sobre las fechas y acontecimientos a los cuales pueda referirse.

Por crónicas antiguas conocemos el derecho de los mexicanos aborígenes tal como existían al efectuarse la conquista; pero indudablemente que entonces ya era el resultado de una larga evolución cuyo principio es imposible determinar y que concluyó al ser rota la organización indígena por la dominación española; pero como esa ruptura se llevó a cabo en el transcurso de varios siglos, tampoco podemos limitar con fechas precisas la terminación del derecho primitivo.

Lucio Mendieta y Nuñez, cita lo anterior, y divide la historia del derecho precolonial en cuatro partes:

- I. Derecho Público.
- II. Derecho Privado.
- III. Derecho Procesal.
- IV. Consideraciones Generales. (1)

Haciendo la aclaración de que no se pretende afirmar que los pueblos tenían un claro concepto sobre las divisiones apuntadas, pero qué, para efectos de investigación sirven como puntos de referencia, lo que permite extraer los

1. Cfr. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Derecho Precolonial. Editorial Porrúa. 1ª. Edición. México, 1935. Pág. 31.

puntos referentes al derecho civil, al derecho procesal y las consideraciones generales, que él autor refiere y dentro de las cuales cita a los contratos civiles.

"Las fuentes del derecho en los reinos coaligados eran: la costumbre y las sentencias del Rey o de los jueces."

"Los reyes o los jueces (Tepantlatoni) eran los legisladores;...unos y otros al castigar algún delito o al fallar en algún negocio, sentaban una especie de jurisprudencia, pues el castigo en materia penal tenía como un ejemplo que era repetido más tarde en idénticas circunstancias y el fallo en cuestiones civiles, como una ley que se observaba fielmente en posteriores ocasiones."

"Las principales disposiciones penales y las más importantes reglas que normaban los actos de la vida civil y pública, estaban escritas en qeroqlíficos, no tenían más fuerza que la de la costumbre, servían para conservar la tradición jurídica, pero eran exclusivamente para el conocimiento de los jueces y no para el dominio público las disposiciones legislativas. El derecho entre los antiguos mexicanos, era por tanto, consuetudinario."

"Siendo imposible referirse al espíritu dominante

de cada cuerpo de leyes, puesto que no habiendo códigos escritos, las leyes indígenas no ofrecían unidades definidas".

"Los historiadores recogieron muy poco sobre las costumbres observadas por los indígenas en sus relaciones de derecho privado, por esta razón ignoramos muchos detalles respecto a la forma de sus contratos y a la naturaleza de ellos y por ende, los preceptos legales que normaban la interpretación y valimiento". (2).

Por lo tanto en materia de contratos, se conoce lo siguiente:

Era frecuente la fianza para avalorar los contratos. Generalmente la fianza consistía en que el fiado se volvía esclavo del acreedor si el contrato no era cumplido. Se acostumbraba una especie de fianza colectiva que obligaba a una o varias familias. La fianza era hereditaria.

La publicidad que se daba a los contratos por medio de testigos, les otorgaba preferencia sobre los celebrados privadamente; además el primer compromiso tenía mayor fuerza que los posteriores. El primero en tiempo era el

2. IBIDEM. Págs. 83 y 84.

primero en derecho. (3).

Las obligaciones se transmitían a los herederos y podían practicarse embargos, tanto en los bienes del deudor mismo, como en los de la sucesión.

Los contratos de aparcería y alquiler se celebraban cuando en algún barrio habían tierras vacantes, pues estas podían ser alquiladas o dadas en aparcería a otro barrio.

De ahí se deduce que las instituciones más conocidas en la época precolonial, son las de los aztecas que influyeron sobre otros pueblos en atención al predominio que alcanzaron sobre aquellos y que se conocían y practicaban los contratos de: compraventa, permuta, prenda, fianza, aparcería, trabajo y arrendamiento, siendo todos verbales. (4).

Posterior a la conquista, el indígena al adveni-

-
3. Cfr. J. KOHLER, El derecho de los Aztecas. Trad. Carlos ROVALD FERNANDEZ, Editorial Revista Jurídica de la Escuela Libre de Derecho. México, 1924. Pág. 52.
 4. Cfr. GUTIERREZ ARAGON, Raquel. Esquema Fundamental del Derecho Mexicano. Editorial Porrúa. 3ª Edición. México, 1978. Pág. 185.

miento de un nuevo orden político y legal, ve la oportunidad de librarse de vínculos opresivos de su propio tradicional sistema y se libera, destruyendo así su régimen jurídico o siendo un factor principal en la destrucción del mismo, sin por ello adaptarse al nuevo fenómeno social de resistencia armada hasta la muerte o sumisión absoluta y obediencia incondicional del indígena, también labora por la decadencia de su propio derecho tradicional, que es la médula misma de su cultura.

Un grupo de juristas y teólogos, tratando de obtener una información completa de los hechos, radica en España y hace ahí la ley, inspirándose en los más altos principios, queriendo que el español vea en la obra de pacificación y colonización, el cumplimiento de un deber cristiano y que el indígena acepte el trabajo sólo en la medida en que es necesario para la cooperación en la obra de su propia elevación cultural.

El legislador se afana en recoger ese dato, en seguir el resultado de la ley en la realidad de la nueva sociedad y ese afán se revela en la obra legislativa más rica que se haya conocido, en el de las cédulas reales, ordenes, ordenanzas, instrucciones, etcétera. Tal es el fondo -- en que se mueve la vida del derecho al encontrarse frente a --

frente las dos razas de conquistadores y conquistados en nuestro suelo.

El criollo, es decir, el español de pura sangre nacido en nuestro país, quien era numeroso, rico y culto reclamó los puestos de gobierno de su propio país, cosa que al principio le costó trabajo por su naturaleza criolla pero que con el tiempo pudo obtener y de esa manera despreciar las normas jurídicas españolas.

Hecha la independencia del criollo, destruyó el derecho español apartando la adopción de la ley de cualquier otro país.

De lo anterior se desprende lo que algunos autores y ante la variedad de datos dividen para formar la historia del derecho en dos grandes grupos, que llaman fuentes directas e indirectas; o simplemente como lo maneja el maestro Esquivel Obregón en dos puntos: la historia del derecho español desde sus orígenes hasta 1521 y la historia jurídica de los pueblos indios que formaron la Nueva España. (5).

5. Cfr. ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I. Editorial Porrúa. 2ª Edición. México, 1984. Pág. 3.

La última revolución desde 1910 hasta la fecha, ha dado preponderancia a elementos sociales menos adaptados a la cultura europea, y el movimiento debido a ello, ha tenido de interesante que, mientras los intelectuales mexicanos se siguen afanando en buscar en Europa las fórmulas para la resolución de nuestros problemas o casos jurídicos, y se busca en escritores italianos, alemanes y aún rusos, las doctrinas aplicables, el indígena hace prevalecer calladamente su mentalidad y lo que de estable y ajeno a odios políticos ha hecho la revolución, presenta el aspecto de una vuelta a los métodos del Consejo de Indias. Hasta allí la labor sería constructiva, pero se ha ido más allá, y la influencia del indio ha predominado en forma anárquica con su tendencia a la indefinición del derecho, el retroceso a la etapa cultural primitiva en que no existían preceptos de carácter general, sino, de decisiones de casos concretos, sin sumisión a una norma general establecida.

De lo anterior, que las leyes que alguna vez dieron a los revolucionarios más radicales, y que parecían satisfacer los postulados más audaces, hoy en día ellos mismos las violan y al que las invoca en defensa de un derecho que, con mentalidad europea, las creía estables, ellos lo tildan de reaccionario.

Esto que parece monstruoso, es perfectamente

natural en un espíritu precortesiano. La constitución de 1917, marco el momento en que de una manera oficial la mentalidad indígena comenzó a manifestarse.

El derecho del México Independiente rompe con la tradición jurídica española, influenciado por las doctrinas derivadas de la Revolución Francesa e inspirado por el sistema Norteamericano. La organización y el funcionamiento del gobierno estatal constituye para los primeros legisladores mexicanos la preocupación más importante. a la que había que darle pronta y efectiva resolución. habiendo roto la continuidad jurídica tradicional del régimen colonial, se encontraron con modelos y antecedentes extranjeros para estructurar al Estado recién nacido a la vida independiente y propia de ahí los constantes desatinos políticos y constitucionales que a fuerza de los años y de una práctica impuesta al pueblo, fueron paulatinamente desapareciendo para ceder el paso a instituciones jurídicas, que, en principio en materia de experimentación gozaron y disfrutaron en la actualidad del legítimo arraigo popular.

1.2. JURIDICOS .

Los orígenes del Derecho Civil se remotan al Derecho Romano y al Digesto, seguido por las Instituciones

Justinianas, así como por las Instituciones Hispanoromanas, pero es el Código Francés quien le da sus bases, existiendo a lo largo varios proyectos hasta la aparición del Código Civil de 1928.

Ahora bien los orígenes del Derecho Procesal Civil, se encuentran en las Leyes de las Doce Tablas con las cuales se inició la evolución del Derecho Romano; expedidas en el año 203 de Roma, por los deserviros. Inspirados en parte por las leyes de los Helenos y especialmente por la de Solón.

Para los fines de esta tesis, no es necesario hacer una exposición analítica de dichas leyes, ni entrar en detalle, bastando su citación como antecedente.

Ahora bien, resulta necesario brindar una citación del derecho español antecesor que rigió en México, antes de que conquistáramos nuestra independencia política; como las siguientes leyes y recopilaciones:

Las tribus godas que se establecieron en la península española, que no tenían leyes escritas, sino derechos consuetudinarios, pero al arraigarse en el territorio hispánico y entrar en contacto con el pueblo conquistado que se

governaba por normas escritas, convirtieron sus normas jurídicas en un código conocido como la Lex Romana Visigothorum. Ley Theodosiana o la Ley Romana, que se terminó en el año 506 en la Ciudad de Tolosa y que estuvo vigente hasta que se promulgó el Fuero Juzgo.

Las leyes dictadas resultado de costumbres germanas por el contacto con los godos y los germanos invasores son las que coleccionadas y ordenadas formaron el Fuero Juzgo en el año 693, conocido también como Code Visigothorum, que es el primer código nacional, esto es, de dos grandes razas fundidas en una nacionalidad que ha servido de base a la legislación de España y México.

El Fuero Viejo de Castilla, que contenía leyes dictadas en latín corrompido, sólo para Castilla y que después fue extendiendo su dominio legal en la medida en que era aceptado por otros lugares o aumentadas las conquistas de los Reyes de Castilla.

El Fuero Real, código que respondió a la misma necesidad de los monarcas; dividiéndose en cuatro libros su contenido, ocupándose el primero de la fe católica, de las leyes de los alcaldes, de los contratos válidos y de las cosas litigiosas, el segundo se ocupaba de los juicios,

autos, citaciones, asentamientos, contestación de demanda, confesión judicial, testigos, juramento, sentencia ejecutoria y apelaciones. (6).

Las Siete Partidas (1263), obra célebre del Rey Alfonso el sabio, considerada el monumento más grande del siglo XIII. Conociéndose de ese código 21 ediciones tomadas de tres textos: el de Montalvo, el de Gregorio López y el de la Academia de la Historia de Madrid. Por cédula de 7 de septiembre de 1955, se autorizó a Gregorio López para editar el Código de las Siete Partidas, declarándose que esa edición debía ser tenida como auténtica. Dicha obra contenía entre otros títulos: el de la justicia, el demandante, los demandados, los jueces, los procuradores, los abogados, los emplazamientos, los asentamientos, la demanda y la respuesta, los juramentos, las posiciones, la confesión, las pruebas, los plazos, los testigos, de los juicios (resoluciones), de las alzadas, de la revocación de los juicios, como anularse el juicio, como cumplirse los juicios y quien los puede cumplir.

El ordenamiento de Alcalá, fue elaborado por

6. Cfr. PALLARES PORTILLO, Eduardo. Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano. Editorial Porrúa. 1ª Edición. México 1962. Págs. 62 y 65.

el Rey Alfonso XI en 1348, en las Cortes de Alcalá, entre sus leyes más importantes o interesantes en materia procesal, cabe mencionar las siguientes: el emplazamiento, los abogados, declinatoria de jurisdicción, recusaciones, asentamientos, contestación de la demanda y la rebeldía del demandado, excepciones, testigos, sentencias, apelaciones, súplicas (recursos de), leyes (aplicables), y sentencias nulas.

Las Ordenanzas Reales de Castilla fueron expedidas por los Reyes Católicos, con el propósito de poner fin a la confusión que existía en los tribunales, no sólo por las muchas leyes que expidieron con posterioridad el Fuero Real, Leyes de Partida y Ordenamiento de Alcalá, sino, también por la diversidad de doctrinas y opiniones en que se encontraban divididos los maestros y jurisconsultos de aquellos tiempos.

Las Leyes de Toro, promulgadas por las Cortes que en Toro se celebraron en el año 1505, son 84 y tuvieron por objeto aclarar varias dudas respecto de la legislación vigente; la mayor parte de esas leyes se ocupan del derecho de familia.

Como la Recopilación no llenará el fin para el que fue elaborada, de nuevo surgieron las instancias y las

consultas a fin de que expidiese un ordenamiento que pusiera fin a tal estado de cosas. La Novísima Recopilación, está dividida en doce libros y se publicó en 1805 como ley obligatoria en el reino de España, o sea un año después de que fue publicado el célebre Código de Napoleón (1804), lo que demuestra el atraso que en materia jurídica se encontraba el reino español en aquella época. (7).

Ahora bien, tratando de hacer una división entre lo que se considera leyes del derecho español y la legislación colonial en México; diremos que en el año de 1608, se nombrará una comisión que formará una recopilación oficial de cédulas y disposiciones dictadas para gobernar a las indias en el año de 1634, más tarde se formó una nueva comisión pero hasta 1680 se concluyó, bajo el reinado de Carlos II, quién le dió fuerza de ley por cédula de 18 de marzo de 1680, con reformas importantes en los años de 1776 y 1780, ordenadas por Carlos III. Los autos acordados de Ventura y Beleña es una colección formada por resoluciones, tanto de la audiencia como de la Sala del Crimen y de los Virreyes, durante el gobierno español; concluida en 1787, contiene cédulas y disposiciones dictadas por los reyes españoles posteriores a la expedición de la Recopilación de Indias.

7. IBIDEM. Pág. 117.

El derecho del México Independiente, a la proclamación de la Independencia no surtió el efecto fulminante de acabar con la vigencia de las leyes españolas en México. Siguieron rigiendo después de ese trascendental acontecimiento político, la Recopilación de Castilla, el Ordenamiento Real, el Fuero Juzgo y el Código de las Partidas.

La ley de 23 de mayo de 1837, dispuso que los pleitos se siguieran conforme a dichas leyes en cuanto no pugnaran con las instituciones del país.

La influencia de la legislación española siguió después, haciéndose notar en la legislación de México; y las diversas leyes dadas en la República, aún cuando con las naturales adaptaciones, seguían en general, la orientación de la península en materia de enjuiciamiento civil. Así ocurría que la Ley de Procedimientos expedida el 4 de mayo de 1857, por el Presidente Comonfort, tomaba del acervo procesal español la mayor parte de las instituciones. Dicha ley no constituía un código completo; el primero de procedimientos que tuvo ese carácter, fue el de 1872, tomado en gran parte de la ley española de 1855. No se conoce la exposición de motivos del código mencionado, pero su entendimiento es fácil recurriendo a la ley en que se inspiró, a las antiguas leyes españolas y a sus glosas y comentarios. En 1884, se dió

un Código de Procedimientos Civiles de esa fecha, se advierten nuevas orientaciones para mejorar la legislación procesal, realizandose nuevas iniciativas y proyectos, la necesidad de reformar la legislación procesal para el Distrito Federal y Territorios, contenidas en el Código de 1884 era sentida en los medios jurídicos de México desde muchos años antes de iniciada, pero, en realidad, fue la publicación del Código Civil de 1928, la que contribuyó a acelerar la elaboración de un nuevo Código Procesal Civil.

Después de varios meses se concluyó un proyecto el 12 de abril de 1932, al que el entonces Presidente de la República Pascual Ortiz Rubio le otorgó su aprobación no así la Comisión Jurídica del Poder Ejecutivo Federal, quien lo rechazó, porque, no representaba una transformación al sistema procesal. (8).

Dentro de los párrafos salientes del dictamen se consigna lo siguiente:

"Si se revisa el código nuevo y se lee su breve y desconsolada exposición de nuestro antiguo procedimiento: ningún recurso se suprime, nada se concentra, los trámites

8. IBIDEM. Págs. 143 y 145.

no se abrevian".

"Se desecha el procedimiento oral por temer a los discursos, por condescender con la opinión del foro y por la simpatía con el erario, pero ningún esfuerzo se hace, salvo a los concernientes al poder inquisitivo del Juez para adaptar las modalidades que existen aún dentro de países que guardan con nosotros afinidad de temperamento, de razas, de antecedentes, para rejuvenecer el procedimiento".(9).

Como consecuencia de ese dictamen paso nuevamente el proyecto a la Secretaría de Gobernación, procediéndose a la formación del nuevo código, que es el hoy vigente.

Después de ello se inicia una nueva forma de legislar, mediante códigos que reglamentan las diversas ramas del derecho y lo hacen en forma sistemática y unitaria, pero como México adopta constitucionalmente la organización de una República Federal en que las diversas entidades federativas gozan de autonomía suficiente para elaborar y expedir sus leyes civiles y procesales, ya no fue posible, entre tanto ha regido el sistema Federal, tener un sólo código para toda la República Mexicana, cada Estado promulga el

9. DIARIO DE LOS DEBATES. H. CAMARA DE DIPUTADOS. México. 1932.

propio y de esta manera la legislación, tanto civil como procesal, ha proliferado en tantos ordenamientos cuantas entidades federativas han existido.

Sin embargo, los que han servido de pauta son el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; así como el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuyas disposiciones reproducen aquellos, algunas veces sin modificación, otras con diversos cambios, pero siempre poco importantes.

1.3. SOCIALES .

Ahora bien, la legislación mexicana tuvo diferentes etapas sociales, para tratar de visualizarlas las señalaremos tomando como referencia los antecedentes, históricos que se aluden en el tema 1.1. del presente trabajo: una sociedad primitiva, una sociedad colonial, una sociedad independiente, y una sociedad contemporánea.

La sociedad primitiva del México precortesiano, nos resulta bastante desconocida, pues con todas las investigaciones realizadas y debido a que su derecho era consuetudinario no podemos marcar de manera precisa, que originó deter-

minada regulación jurídica, y que como se marcó en el capítulo de antecedentes históricos; conocemos que no existen documentos confiables que demuestren la forma en que regulaba dicha sociedad.

Pero, sí podemos afirmar que en dicha etapa se regulaba la figura del arrendamiento, por los jueces, ya que existía al igual que otras figuras jurídicas que practicaban los mexicanos aborígenes, como lo hemos visto en el tema 1.1.

La sociedad colonial, como hemos visto en la sociedad de la colonia, España dotaba a la Nueva España de Instituciones Jurídicas, semejantes a las de la metrópoli, por lo que una vez hecho el sometimiento de la conquista, la sociedad mexicana comenzaba a ser un fiel reflejo de lo que era la sociedad española, sin dejar de pasar por alto, el sabotaje de sus tierras, explotación de sus riquezas naturales, esclavismo y muchas otras figuras de tipo social que enegrecían la aculturación de la Nueva España con el transcurso de los años, pero por lo que respecta a la época de la colonia, como etapa social mostraba como se ha dicho un reflejo de la metrópoli española.

La sociedad independiente, es decir, la sociedad

del México que había proclamado su independencia, había dado un gran paso histórico pero aún dependía de la sociedad española en lo que se refiere a su legislación; para regir sus actos y todas las figuras jurídicas, esto es comprensible no sólo porque la sociedad primitiva no había dejado huella de su propia legislación, porque el criollo haya tratado de destruir la suya propia, porque con la conquista se haya impuesto la legislación, sino, porque ya para entonces las nuevas generaciones de mexicanos tenían una ideosincracia mestiza y por lo tanto le era difícil independizarse culturalmente y no fue sino hasta la promulgación de su propia constitución en donde trata de visualizar el derecho en México, y tratar de regular por sí mismo sus propios problemas y la forma de regularlos.

La sociedad contemporánea, aún cuando existían diversos tipos de divisiones de la sociedad, he decidido sólo llamarla así (contemporánea), ya que desde un punto de vista personal es la etapa posterior a la promulgación de nuestra Constitución, y cuando se comienza a hacer reformas importantes a la legislación tanto sustantiva como adjetiva en variadas y diversas materias, entre ellas el arrendamiento inmobiliario, ya que es ese el momento, en el que mexicanos ya no se enfrenta como problema principal al de repartición de tierras, como pudo haberlo sido en la etapa independiente,

pués ya se encuentran en una realidad posrevolucionaria, y desde ese momento debe volver la vista a los nuevos problemas que enfrenta la sociedad mexicana, de diversa índole o importancia, pero desde nuestro punto de vista con un objetivo muy específico LA VIVIENDA.

1.4. POLITICOS .

Pues bien, llegamos al punto donde se inician desde nuestra particular perspectiva los problemas graves de nuestro tema, los antecedentes políticos que dieron origen a la regulación del arrendamiento inmobiliario no sólo en el Distrito Federal, sino también en toda la República, pero para efectos de esta tesis nos enfocaremos sólo y nos abocamos a lo que se considera su fuente.

La Comisión que redacta el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en el año de 1928, argumenta que la revisión de los principios básicos de la organización social son consecuencia de las resoluciones sociales, debido a la transformación del pueblo y su desarrollo económico, así como el sindicalismo, crecimiento de las urbes y el espíritu democrático, lo que trajo como consecuencia un fenómeno social influenciado por esa crisis, imponiendo la necesidad de renovar la legislación y el derecho civil,

que no puede permanecer ajeno al movimiento de transformación de las sociedades.

Pero además, afirma que 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 en perjuicio de la colectividad o introduciendo nuevas disposiciones que lo armonicen.

El legislador de 1928, considera que es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el derecho civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad.

Que la necesidad de cuidar mejor la distribución o las riquezas, la protección que merezcan los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes, así como con los ilustrados y el gigantesco desarrollo de la industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas.

Agrega además, que el Código de 1928 desea armonizar los intereses individuales, como los sociales; corrigiendo

el exceso de individualismo que impera en el Código de 1854, y refiere que sus reformas figuran en varias legislaciones, citando a la francesa, inglesa, canadiense, alemana, española y brasileña; pero nunca ni por equivocación, ni aún como mero comentario lo busca en su propio país. Y digo, que en su propio país, ya que no se puede considerar ni por antecedente histórico, ni por cultura ni por ninguna otra causa a las naciones que cita el legislador como similares, ya que ni el legislador habita allá, ni la idiosincracia de los ingleses, franceses, suizos o brasileños es la misma; y a quien debe analizar para dictar la reglamentación que regule sus actos es a la sociedad "mexicana". (10).

10. DIARIO DE LOS DEBATES. H. CAMARA DE DIPUTADOS. Sección Tercera.

Publicación Seriada: 26 de mayo de 1928, 14 de julio de 1928, 3 de agosto de 1928 y 31 de agosto de 1928. México, 1928.

CAPITULO SEGUNDO

EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA LEGISLACION FEDERAL Y EN LA DEL DISTRITO FEDERAL.

2.1. LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Ya que la Carta Magna es la base en la que se sustenta nuestra legislación y es asimismo, el punto de partida de nuestras leyes civiles, resulta necesario remitirnos e iniciar con el fundamento constitucional que da origen precisamente a la normatividad de la vivienda, siendo éste el artículo 4º, párrafo quinto que establece:

"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".

Tal y como se desprende de la cita, y al igual que en toda nuestra Constitución, existe la valiosísima apreciación del pueblo mexicano y de sus legisladores de dar

normatividad a tal, llamémosle necesidad humana, pues nuestra Constitución desde un punto de vista personal resulta casi perfecta, ya que es difícil que exista algún acto que la misma no prevea.

Pues bien, la intención del legislador de dotar de vivienda a la familia mexicana, tiene también el deseo de que ésta sea decorosa. A lo largo de nuestra historia esta disposición ha sido estandarte de gran número de políticos que intentan con ello sólo reunir adeptos para alcanzar sus fines políticos; pero que entendido con la mejor de las intenciones y con la finalidad con que fue creado, es una obra magna que todos los mexicanos desearían alcanzar.

Por tanto, la misma Constitución, en el artículo y párrafo que se alude, señala que deberá crearse una ley que contemple o establezca los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo; es obvio que a lo largo de la historia se ha dado cumplimiento a tal disposición, pero también resulta obvio que se ha dado cumplimiento en forma desatinada en varias ocasiones a esta disposición; en muchas de ellas debido a los cambios y crecimiento de la población, pero también en muchas otras, por alcanzar, como ya se ha citado, fines políticos dentro de nuestro país, así como también en tratar de dar cumplimiento a dicha dispo-

sición basándose en legislaciones de otros países, que si bien tiene problemas similares, nunca serán los mismos no sólo por la idiosincracia de sus pueblos y gobernantes, sino también por el desarrollo de sus culturas.

Es menester, citar también el artículo 123 en su fracción XII, de la Constitución, pero sólo como referencia, debido a su regulación de la vivienda para los trabajadores, digo, sólo como referencia, ya que el artículo en comento tiene el espíritu de obligar a las empresas a dotar de vivienda a los trabajadores, los cuales podrán adquirirlas en propiedad, con el cumplimiento de las cuotas y el transcurso del tiempo; así como la creación de una ley y de un fondo nacional de vivienda que canalice y administre los recursos necesarios para alcanzar el objetivo que dispone.

Como se refiere en el párrafo anterior, el artículo 123, fracción XII, sirve sólo como referencia, para hacer notar que resulta difícil que tales objetivos se cumplan - en forma inmediata, es decir, que todos los trabajadores sin excepción posean una vivienda propia, por el simple hecho de tener una relación laboral con una empresa, ya que éstos, tanto empresa como trabajador no siempre se encuentran en el supuesto de verse beneficiados debido a la demanda de -

la vivienda, sino también el crédito necesario tendrá que sujetarse al "arrendamiento" de una vivienda en forma indeterminada. Haciéndose, asimismo la observación de que la clase trabajadora en el Distrito Federal, no toda labora para una empresa, además no toda empresa contribuye fielmente a ese fondo de vivienda; y por lo tanto éste no da cabida a toda la clase trabajadora.

2.2. EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA
EN MATERIA FEDERAL.

El Congreso de la Unión de 1928, tuvo a bien dar cumplimiento a lo ordenado por nuestra Carta Magna, en su artículo 4º, párrafo quinto; respecto a la creación de una ley que contemplara los apoyos e instrumentos necesarios para que la familia disfrutara de una vivienda digna y decorosa; dando a conocer en el año de 1928, el Código Civil para el Distrito Federal, el cual entre otras disposiciones de carácter puramente civil crea el Título Sexto: "Del Arrendamiento".

Como ya se mencionó en el capítulo anterior, la legislación española en materia civil permaneció regulando actos jurídicos hasta la promulgación de nuestra Ley Sustanti-

va de 1928, la que aún con múltiples reformas, continúa vigente.

Nuestro Código Civil Vigente en su Título Sexto "Del Arrendamiento", contempla efectivamente los apoyos e instrumentos que en materia sustantiva son necesarios para regular en este caso el arrendamiento inmobiliario y dentro de su articulado nos proporciona elementos bastantes para distinguirlo, no sólo como norma jurídica, sino también como en el caso del artículo 2398, que nos da un concepto doctrinal, que dispone:

"Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las 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".

Ahora bien, como este concepto general, no basta para regular el arrendamiento inmobiliario, el legislador debe complementar y enumerar una serie de normas que describan no sólo su naturaleza, sino también, su clasificación, cuales son sus elementos (personales, reales, y formales), efectos, obligaciones de las partes que intervienen, así

como la forma de terminario, lo que permite su concepción en forma específica que lo distingue de otras especies de contratos.

Debido a que el arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera y un carácter parcialmente personal por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar, ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, como lo dispone el artículo 2480 de nuestra ley sustantiva.

Continuando con el orden de ideas de regulación, el contrato de arrendamiento, se conforma con dos elementos personales o partes que intervienen, son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar como lo dispone el artículo 1798, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, ya sea siendo propietario o tener capacidad legal para hacerlo como es el caso del albaceazgo y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona; como lo disponen los numerales 2401 y 2446.

El contrato de arrendamiento de casa habitación

se considera de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a las disposiciones que la regulan como previene el artículo 2448 e impone que la renta sea en moneda nacional, y no permite que termine el contrato por la muerte del arrendador o del arrendatario, permitiendo así a los herederos continuar con las responsabilidades del contrato, con las restricciones que la misma ley dispone.

Como previene Ramón Sánchez Medal (11), los elementos reales del arrendamiento, a saber son tres: la cosa, el precio y el tiempo.

En cuanto a la cosa no puede darse en arrendamiento bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación.

El precio, como lo disponía el artículo 2448-D, -- (hasta antes de las reformas al Código Civil, del 21 de julio de 1993), el cual establecía que la renta debía estipularse en dinero y en moneda nacional cuando se trata de arrendamiento de una finca destinada a casa habitación, cabe hacer la observación, que posterior a las reformas de 1993, las

11. Cfr. SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 11ª Edición. México 1991. Pág. 237.

partes pueden practicar libremente el tipo de moneda con que habrá de pagarse el arrendamiento es decir, practicar el contrato con otro tipo de moneda diferente a la nacional.

El tiempo es un elemento esencial, a diferencia del derecho romano, que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, hay restricción a la autonomía de la voluntad, ya que nuestro legislador señala que la duración máxima que las partes pueden pactar para el arrendamiento de inmuebles, como se desprende del artículo 2398 in fine del Código Civil; es de diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas al comercio y veinte para las destinadas a la industria; (haciendo asimismo, la observación que la citada reforma de 1993 a dicho numeral lo estipula de la siguiente manera: el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte para las fincas destinadas al comercio o a la industria, reforma positiva que se analizará en el capítulo respectivo).

Respecto a los elementos formales los arrendamientos sobre inmuebles sólo en teoría pueden ser consensuales,

o sea únicamente cuando la renta no excede de cien pesos anuales (artículo 2406), hipótesis ya muy difícil de darse en la realidad, por lo que el legislador en 1993, hace una reforma importante debido a la inaplicabilidad de dicho precepto. En consecuencia puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito; y debe revestir dicha formalidad ya que la falta de ésta será cuestión imputable al arrendador.

Las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario previstas por el legislador pueden aumentarse o disminuirse por pacto expreso; asimismo las obligaciones esenciales que no pueden faltar (la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta), las demás obligaciones pueden ser hasta suprimidas por voluntad de las partes.

El derecho del arrendatario al uso de la cosa arrendada es un derecho personal o de crédito y no es un derecho real, a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada continúa el arrendamiento con el adquirente de dicha finca (artículo 2409).

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un arrendamiento por más de seis años o con antici-

pos de rentas por más de tres años (artículo 3042, fracción III), no cambia de personal a real el derecho del arrendatario, sino que sólo tiene por efecto que pueda oponerse frente a terceros (artículo 3007), para el caso de que el mismo bien haya sido dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, en cuyo supuesto deberá prevalecer el arrendamiento que se hubiere inscrito (artículo 2446 del Código Civil).

Las obligaciones del arrendador consisten substancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado y garantizar dicho uso.

La entrega ha de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario (artículo 2413), y no hasta después de transcurridos treinta días siguientes a la interpelación, como ocurre en otras obligaciones de dar (artículo 2080 del Código Civil).

Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que se recibe la cosa (artículo 2426). Si no hay entrega de la cosa, tampoco hay obligación

de pagar la renta. La entrega puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa.

La cosa que se entregue debe hallarse en estado de servir precisamente para el uso convenido o, en defecto de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa. Por ejemplo, una casa que va a ser habitada por el inquilino debe ser entregada de manera que reúna las condiciones de salubridad e higiene que las autoridades sanitarias y administrativas en general exijan para que dicha finca sea habitable e higiénica, (artículos 2448, 2449 y 2451 del Código Civil; y aún cuando dichos preceptos hayan sido modificados, el primero en cuanto al alcance del orden público e interés social y los siguientes completamente abrogados, estos se citan y serán cuestionados en el capítulo respectivo de las reformas).

Con todo es válido el pacto expreso por el que el arrendamiento acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y tome a su cargo todas las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo

estado, o sea en estado de servir para el uso convenido y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa (artículo 2412 fracción II). Está obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene una obligación continúa y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.

El arrendador tiene obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa; ésta garantía puede ser obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma si no se pactó respecto de ella un determinado destino y por lo tanto, no puede el arrendador intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada (artículo 2414), salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412, que obliga al arrendador a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, esto último, sin perjuicio del derecho del arrendatario a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio,

o la rescisión del contrato en caso de perder el uso total o parcial por causa de reparaciones, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos, tal como se desprende del artículo 2445, en relación con el diverso 2490 de nuestra Ley Sustantiva; haciendo la oportuna observación que el citado precepto, con las reformas de julio de 1993, se complementa y deja obsoletos los numerales 2490 y 2491, que se analizarán en el tema respectivo. Así, el arrendador tiene también, la obligación de garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros, ya que así lo dispone el artículo 2412 en su fracción IV. Las perturbaciones de derecho existen cuando un tercero vence en un juicio al arrendatario; en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (artículo 2434).

La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que se hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma (artículo 2412, fracción V), en cualquiera de estos supuestos podrá el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato a menos que se acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de la exis-

tencia de tales vicios o defectos de la cosa y que, por tanto, no eran ocultos (artículo 2421).

Ahora bien, por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada ya que quién tiene la facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma, y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa; dispone el artículo 2423 en su fracción II, que: "Corresponde al arrendador pagar las mejores hechas por el arrendatario; si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato". Existen también dos casos de excepción, en los que el arrendatario no puede hacer mejoras en la cosa arrendada las que disponen los numerales 2442 y 1796 del Código Civil, el primero cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada y ponga a esta en peligro de destrucción o de deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario el consentimiento expreso del arrendador, la segunda excepción nace cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario, hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada.

Finalmente la obligación de preferir al arrendatario en ciertos arrendamientos a que se refiere el numeral 2447; los que han durado más de cinco años y siempre que

el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentra al corriente en el pago de las rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho preferencial, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento (el artículo 2447, también sufrió una importante reforma el 21 de julio de 1993, misma que se ampliará en el tema respectivo), es una obligación a cargo del arrendador y no un derecho real a favor del inquilino y la violación de éste sólo hace responsable al arrendador al pago de daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa para que anule la venta o el arrendamiento que sin respetar dicha preferencia hubiere celebrado con terceros el arrendador (artículos 2304 y 2305). El inquilino de una localidad bajo el régimen de condominio goza del derecho del tanto y en violación de él, del derecho del retracto "Facultad de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador..." (12).

Para que exista ésta obligación es indispensable que exista un cuádruple requisito: que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que se haya hecho por el inquilino en la finca arrendada obras necesarias o mejoras útiles no

12. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano. Editorial Porrúa, U.N.A.M. México, 1994. Pág. 2850.

prohibidas expresamente en el contrato, que dichas obras o mejoras sean de cierta consideración atento al importe de la renta y el valor de la finca, y que se halle al corriente en el pago de sus rentas el propio inquilino. Asimismo, que el inquilino tenga en arrendamiento toda la finca y no sólo una parte de ella, como un local o un departamento, puesto que el precepto habla de "nuevo arrendamiento de la finca" y "venta de finca arrendada" y debe interpretarse en forma restrictiva por ser una disposición excepcional y no por haber establecido y reglamentado el legislador el curso de varios cotitulares como lo hizo a propósito el derecho del tanto en el numeral 974, que dice: "Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que presente mayor parte, y siendo iguales el designado por la suerte, salvo convenio en contrario". se le suprimió la frase "nuevo arrendamiento de la finca", debido a las reformas de julio de 1993, que se analizarán en el tema respectivo.

Muy distinto del derecho personal de preferencia, mal llamado derecho del tanto, previsto en el artículo 2447 del Código Civil, es el derecho real que con el correcto nombre del derecho del tanto prevenían los artículos -- 2448-1, 2448-J y 3042 in fine; a los inquilinos de fincas urbanas destinadas a la habitación, derecho que contenía las

siguientes características; según Sánchez Medal (13):

1. Derecho real que aunque no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, es oponible a terceros, en virtud de que es nula de pleno derecho la venta que se haga por el arrendador a un tercero con violación de tal derecho como lo disponía el artículo 2448-J, además, impedía que tal escritura se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad (artículo 3042 in fine, del Código Civil Vigente en 1993), haciendo acreedor al Notario que hubiera otorgado tal escritura a la suspensión temporal de su oficio (Ley del Notariado artículo 126, fracción III-d).

2. Predisponía un derecho concedido a cada uno de los inquilinos de las diferentes localidades para habitación de un mismo edificio, y no exclusivo del inquilino del total de la localidad que va a venderse por el arrendador; como desprendía el artículo 2448-J, fracción II.

3. El requisito requerido para el o los titulares de este derecho es que el inquilino o los inquilinos en cuestión se encuentren al corriente en el pago de las rentas sin importar ni la duración de su contrato, ni la existencia

13. SANCHEZ MEDAL, RAMON. Ob. Cit. Pág. 252

de obras o mejoras que el inquilino hubiere efectuado en la localidad arrendada.

4. Por evidente analogía con la copropiedad si el arrendador vende directamente el inmueble al inquilino de una de las localidades de ese inmueble destinado a la habitación, no debe notificar a los demás inquilinos de las localidades destinadas a la habitación del mismo inmueble, porque la preferencia del derecho del tanto: "facultad... para adquirir... con preferencia..." (14); es frente a terceros ("extraños" los llama el artículo 973), y no frente a los demás cotitulares del mismo derecho y, asimismo, si varios de los inquilinos de las localidades destinadas a la habitación de un mismo inmueble, deberá decidir la suerte a cual de esos inquilinos corresponde comprar el inmueble de referencia (artículo 974 in fine) ocurriendo para ello el arrendador a un Notario Público o en Vía de Jurisdicción Voluntaria a un Juez del Arrendamiento Inmobiliario, convocando para el sorteo a todos esos inquilinos interesados en la compra del inmueble de que se trata. (15).

Las obligaciones del arrendatario, como parte

14. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Ob. Cit. Pág. 944.

15. Cfr. SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. Pág. 253.

que interviene en el arrendamiento son las siguientes:

1. Pagar la renta en la forma y tiempos convenidos, como lo dispone la fracción I del artículo 2425 del Código Sustantivo, así como el diverso 2398 in fine. Esta obligación es principal porque constituye 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 (artículos 2431 a 2434 y 2445).

El monto de la renta, en principio, puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento.

En cuanto a la época de pago, la renta debe pagarse en el tiempo convenido (artículo 2425, fracción I), desde que se recibe la cosa arrendada (artículo 2426) hasta que se devuelve dicha cosa al arrendador (artículo 2429). A falta de pacto en contrario, la renta debe pagarse en periodos vencidos y no por adelantado.

En lo que se refiere al lugar donde ha de pagarse la renta, debe estarse también a lo convenido (artículo 2425, fracción I), pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario (artículo 2427), siguiéndose la regla general de que, salvo convenio

en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor (artículo 2082).

Cuando el arrendatario pierde el uso de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por evicción o por causa de reparaciones que se esten efectuando, la renta no se causa mientras dure esa privación si está es total, y la renta puede reducirse por el juez si dicha pérdida es parcial y perdura por más de dos meses (artículo 2445, 2432 a 2434 y 2490). El arrendatario no puede hacer pagos parciales (artículo 2078).

2. Otra obligación consiste en usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido o, en su defecto para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa (artículo 2425, fracción III). El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa. Así por ejemplo, si se rentó una casa habitación no puede destinarse para comercio.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicos, empleados o personas allegadas a él, a condición de

que no se encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar (artículos 2480 y 2489, fracción III), si no es con la conformidad del arrendador.

3. La obligación de conservar en buen estado la cosa arrendada y responder por los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario o por las de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (artículo 2425, fracción II), obligación compleja que involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer; ante todo, la ley presume que la cosa se entregó en buen estado salvo prueba en contrario, cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen, como lo marca los numerales 2442 y 2443 del Código Civil.

Ahora bien, como lo disponen los artículos 2444 y 2467, como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe hacer mención de la obligación de efectuar las reparaciones menores o locativas; que son aquellas pequeñas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos. Estas reparaciones menores se imponen al arrendatario en razón de que regularmente se trata de deterioros de escasa importancia causados por las personas que habitan la localidad. Es de mencionar, la obligación que tiene

el inquilino de asegurar la localidad arrendada si establece en ella una industria peligrosa (artículo 2440).

Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como de avisar de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare, en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso (artículos 2415 y 2419). Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

5. Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento del arrendador (artículos 2412, fracción III y 2415).

Asimismo, en los arrendamientos por tiempo indeterminado, debe el inquilino permitir al arrendador que ponga cédulas en la localidad para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla para tales fines (artículo 2479), una vez dado el preaviso de terminación de dichos arrendamientos

que sean por tiempo voluntario o determinado.

6. Una última obligación del arrendatario consiste en devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, (artículo 2442).

Para determinar como recibió el arrendatario la cosa y como debe devolverla, hay que atender a un doble criterio; si al recibir el arrendatario la cosa, se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo 2442); pero si el arrendatario admitió la cosa arrendada sin dicha descripción, merced a una presunción, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (artículo 2443). El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación hace responsable al inquilino moroso: a) del pago de daños y perjuicios que pueden exceder del monto de la renta y cuantificarse parcialmente, y -- b) de la pérdida de la cosa aún por caso fortuito o fuerza mayor, ya que en este caso, como en el comodato (artículo 2504) responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido. (16).

16. IBIDEM. Pág. 258.

El Código Civil, reglamenta también el subarrendamiento y la cesión de derechos del arrendatario en varias disposiciones (artículos 2480 a 2482, 2489 fracción III y 2492), cuya interpretación coherente y sistemática podría resumirse así:

Existen diferencias entre el subarrendamiento y el traspaso, ya que el primero es siempre un contrato oneroso en tanto que el segundo, puede ser un contrato oneroso o gratuito. El subarriendo por ser a la vez un arrendamiento superpuesto, es un contrato de tracto sucesivo, no así la cesión de derechos arrenditicios, que es un contrato de ejecución inmediata. Además, en el subarrendamiento, salvo convenio expreso que celebre el arrendador con el arrendatario (subarrendador) y con el subarrendatario, continúa en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el subarrendatario, a diferencia del traspaso que hace desaparecer de enmedio al arrendatario (cedente) y deja sólo subsistentes las relaciones entre el arrendador y el cesionario del arrendatario.

No puede el arrendatario subarrendar total o parcialmente la cosa arrendada, ni ceder sus derechos arrenditicios, sin consentimiento del arrendador como lo dispone el artículo 2480 del Código Civil; por lo que el incumplimien-

to a dicha obligación del arrendatario faculta al arrendador a pedir la rescisión judicial del contrato de arrendamiento como lo dispone el artículo 2489 en su fracción III, sin que pueda pararle perjuicio alguno al arrendador el subarriendo o el traspaso llevado a efecto sin su consentimiento.

Para que el arrendador promueva el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento, pueden equipararse el subarriendo o el traspaso que haga el arrendatario sin el consentimiento del arrendador (artículo 2480), para que el arrendatario demande a su vez la rescisión judicial del contrato de arrendamiento existe una disposición expresa que lo faculta, el artículo 2492, que dispone: "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato"; disposición que contradice la prohibición general impuesta al arrendatario de subarrendar.

Existen varios modos o formas para terminar con el arrendamiento, pero existen también modos de frustración del arrendamiento consistentes principalmente en la nulidad del contrato que prevé la fracción III del artículo 2483, o causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato, es decir, en el preciso momento en que se celebra.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como vicios del consentimiento (artículo 1795, fracción II); falta de forma exigida por la ley, el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto (artículo 2228) que produce una nulidad relativa; o bien porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece (artículo 2404); que se haya otorgado en arrendamiento una cosa que estaba prohibida como ocurre con los arrendamientos de tierras ejidales (artículo 2400); el hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra (artículo 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos); el hecho de que la cosa perteneciere en copropiedad a uno o varios condueños, y hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos (artículos 946 y 2403).

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, pueden señalarse las siguientes:

I. El vencimiento del plazo (artículo 2483, fracción I), la cual es la causa normal o natural de termina-

ción del arrendamiento, por éste de carácter esencial temporal de acuerdo con su definición (artículo 2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato; opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala, hasta 1975).

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de anticipación (las reformas del 21 de julio de 1993, reduce a quince días la anticipación que dispone el artículo 2487), o de un año si el inmueble es rústico (artículo 2478). Esta anticipación del preaviso puede válidamente alargarse por convenio entre las partes, pero según el criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte, al dirimir unas tesis contradictorias de Tribunales Colegiados de Circuito, definió que el plazo legal establecido al respecto no podía reducirse por convenio, en virtud de tratarse de una disposición legal de interés

público para protección del inquilino. (Jurisprudencia de la Tercera Sala, informe de 1990, fojas 892).

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prórroga por convenio entre las partes, (cabe hacer mención que hasta antes de las reformas de julio de 1993, existía una prórroga legal de hasta dos años más; prevista en el artículo -- 2448-C -derogado-, lo que se comentará con amplitud en el tema respectivo a las reformas).

Esta prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. En la prórroga convencional no es válido el pacto de prórroga por otro plazo mayor, si se incerta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal máxima, esto es, diez años para finca destinada a habitación, y veinte años para finca destinada a comercio o industria (artículo 2398 in fine reformado). Por el contrario, sería válido una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empezar a regir al arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que prohíbe convenir una duración mayor a dicho plazo legal -

máximo. (17).

La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada "tácita reconducción", cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continúa el arrendatario en uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido, si se trata de una finca urbana, y por un año más, si se trata de finca rústica.

II. La rescisión del arrendamiento. Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (artículo 1949).

Este principio general es aplicable a todos los contratos sinalagmáticos, es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento.

17. IBIDEM. Págs. 262 y 263.

Por lo que hace a las obligaciones del arrendador, el legislador contempla tres casos de rescisión:

a) El incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opción a éste a rescindir el contrato o a pedir al juez el cumplimiento del mismo, y por tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecución de tales reparaciones (Artículo 2416). Este contraste en los dos extremos en la redacción del precepto (artículo 2416), hace suponer fundamentalmente que cuando el arrendatario opta por la rescisión no tiene necesidad de acudir a la autoridad judicial para que la decrete, pues sólo tiene que hacerlo para pedir el cumplimiento del contrato, lo cual constituye una primera peculiaridad o derogación del principio general de que la rescisión, salvo pacta comisorio expreso, debe decretarla el juez como bien lo marca el artículo 1949.

b) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor (artículos 2431 y 2432), por causa de evicción de la cosa arrendada (artícu-

lo 2434) o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada (artículo 2445), sólo da derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando dicha pérdida parcial o total del uso se prolonga por más de dos meses (artículos 2431, 2432, 2445, 2490 y 2434), lo cual constituye también una segunda peculiaridad de la rescisión en el arrendamiento y nos advierte, que en el arrendamiento no cualquier falta de cumplimiento por pequeña que sea, da origen a la rescisión del contrato.

c) Es de mencionar como causa que el arrendatario puede invocar para exigir del arrendador en la vía judicial la rescisión del contrato, el hecho de que el arrendador se oponga "sin motivo justificado" al subarriendo que pretenda hacer el arrendatario, de acuerdo con las razones históricas y lógicas antes expuestas (artículo 2492).

Por lo que hace a las obligaciones del arrendatario, el legislador contempla los siguientes casos de rescisión del contrato, según Sánchez Medal (18): Cuando el arrendatario deja de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; cuando el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del convenido o del que es conforme a la naturaleza de la

18. IBIDEM. Pág. 265.

misma cosa; cuando subarrienda la cosa sin permiso del arrendador; cuando el arrendatario causa daños graves a la cosa arrendada; o cuando sin el consentimiento expreso del arrendador varía la forma de la cosa arrendada todo ello de acuerdo con lo establecido por el artículo 2489. Asimismo, el arrendatario que cede o traspasa sus derechos arrenditicios sin consentimiento del arrendador, incurre en causa de rescisión, al igual que cuando subarrienda la cosa sin permiso del arrendador (artículo 2480 y 2489, fracción III); otro caso más previsto por el legislador para cuando el inquilino, sin consentimiento del dueño de la finca arrendada, hace excavaciones en está para buscar tesoros (artículo 882).

4 III. El mutuo consentimiento de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general contratar como bien lo dispone la fracción II del artículo 2483 de nuestro Código Civil Vigente.

IV. La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (artículo 2483, fracción I), hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor (artículo 2483, fracción VI).

V. Caducidad del arrendamiento, por extinción

del usufructo: "El Código Civil en su artículo 980 lo define diciendo que 'el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos'... al titular de este nuevo derecho se le designa con el nombre de usufructuario y de nudo propietario al titular del derecho de dominio. El usufructuario adquiere la facultad de hacer suyo todo lo que produce el bien con la obligación de mantener su substancia" (19); al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dió la cosa en arrendamiento (artículos 1002 y 2493).

VI. La muerte de alguno de los contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente, por las partes, que tal hecho ponga fin al contrato (artículo 2480), es decir, por convenio a la celebración del contrato.

Salvo el caso de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que se impone de manera imperativa e irrenunciable (artículo 2448) que el arrendamiento continúe con familiares del inquilino muerto como subrogatarios de éste, si hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario (artículo 2448-H).

19. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Ob. Cit. Pág. 3204.

VII. La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento (artículos 2409 y 2495). Sin embargo, si el arrendamiento dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento (artículo 2495) a petición del adquirente.

Así, aún en el caso de enajenación voluntaria de la finca arrendada, puede pactarse válidamente por las partes que el arrendamiento termine por ese hecho.

VIII. La quiebra del arrendador o del arrendatario, puede ser causa de terminación del arrendamiento, como lo disponen los artículos 139 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos. Los preceptos en comento facultan al que contrató con el quebrado a exigir al síndico declare si va a cumplir o rescindir el contrato; ya que la quiebra del arrendador no lo rescinde, salvo pacto en contrario, en tanto que la quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato.

2.3. EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La publicación del Código Civil de 1928, contri-

buye a acelerar la elaboración de un Código Procesal Civil, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación los días primero al veintiuno de septiembre de 1932; durante el gobierno de Pascual Ortiz Rubio, en aquel entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos; dicho Código de Procedimientos Civiles ha sufrido innumerables reformas a lo largo de su vigencia a las cuales en forma específica se hará mención sólo de aquellas que tengan relación o sean de trascendencia en el desarrollo del tema, debido a que es menester avocarse en forma más específica al año de 1993; por cuanto hace al arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigencia desde 1932, es uno de los ordenamientos que ha recibido en mayor medida la tradición española, la cual ha transmitido a los códigos estatales que lo tomaron como modelo (como se hizo notar en el capítulo respectivo de antecedentes jurídicos); hago voto en señalar que el camino para superar las deficiencias técnicas del Código de 1932, ya no pueda ser el de las reformas parciales (como es el caso de las reformas del arrendamiento inmobiliario de 21 de julio de 1993), algunas de las cuales han venido a complicar su estructura original que si bien no era la mejor, en la actualidad difiere en demasía de su estructura

original; ahora es preciso emprender las tareas necesarias para elaborar un nuevo código.

Según Alcalá-Zamora "todo proceso arranca un presupuesto, se desenvuelve a lo largo de un recorrido -- (procedimiento) y persigue alcanzar una meta (sentencia) de la que derive un complemento (ejecución). (20).

En el Diario Oficial de la Federación de siete de febrero de 1985, se publicó el decreto por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento de inmueble. Cabe destacar las modificaciones que se hicieron al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

El decreto de 1985, adicionó al Código de Procedimientos Civiles un nuevo título, el Décimo Cuarto Bis, dedicado a regular un juicio especial para resolver las controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a habitación. Desde un principio se excluyó de este juicio

20. ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. La Teoría General del Proceso y la Enseñanza del Derecho Procesal. T. I. México. U.N.A.M. 1974. Pág. 571.

especial, a los conflictos sobre desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades, que deberían continuar substanciándose a través del juicio de desahucio (del que se hará mención en el presente tema). El título adicionado contenía graves defectos, empezando por su número, por lo que tuvo que ser reformado substancialmente por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1987.

El decreto de 1985 reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal para crear los "Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario", a los que se les otorgó competencia para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley (artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal).

La competencia de los nuevos juzgados se amplía y no se limita al conocimiento del juicio especial, sobre controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación (mismo que se desarrollará en el presente tema), sino que comprende todos los juicios a través de los cuales se resuelvan conflictos sobre arrendamiento

de inmuebles, que sea el destino de éstos. Por tanto, los juzgados del arrendamiento inmobiliario además del citado juicio especial, conocen entre otros (medios preparatorios a juicio, jurisdicción voluntaria), de los juicios de desahucio de los juicios ordinarios a través de los cuales se tramitaron las controversias sobre arrendamiento de fincas rústicas o de fincas urbanas, cuando estas últimas estuvieran destinadas a fines distintos de la habitación.

Por lo que, el juicio especial regulado en el título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, no cumplía ese objeto de resolver todo tipo de controversias sobre arrendamiento de inmuebles (hasta las reformas de julio de 1993), sino sólo las relativas a fincas urbanas destinadas a habitación, excluyendo de éstas las concernientes a la desocupación por falta de pago de dos o más mensualidades, que serían tramitadas a través del juicio de desahucio.

Dentro de los litigios que debían substanciarse por medio del juicio especial de: Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación; podemos destacar los referentes a la terminación de contrato de arrendamiento (para habitación), que se suscitan cuando ha transcurrido el plazo estipulado o se ha dado previamente el aviso de terminación, así como la rescisión de contrato,

que surgen cuando se ha incurrido en algún incumplimiento. (21).

Las reformas de 1987, prácticamente asimilaron este juicio al juicio ordinario civil. Tomando en cuenta este hecho y lo limitado del objeto de este juicio especial algunos doctrinarios procesalistas consideraban la conveniencia de suprimirlo definitivamente y optaban porque se tramitaran todas las controversias sobre arrendamiento, a través del juicio ordinario civil. Pero es en el año de 1993, en que el legislador propone y aprueba reformas de trascendencia considerable en esta materia y realiza de manera muy marcada el título Décimo Sexto Bis; reformado, derogado y abrogando la mayor parte del articulado del citado título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles; cambiándole incluso el nombre del título, lo que trae como consecuencia que las reformas del 21 de julio de 1993, provoquen una separación del procedimiento por medio del cual se ventilaran los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario ya sea de casa habitación, comercio o industria y desliga la aplicación del juicio ordinario civil (primeramente lo hace en forma provisional como se verá en la etapa concerniente a las refor-

21. OVALLE FAVEIA, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México, 1994.
6ª Edición. Págs. 398 y 399.

mas), dejando al de "Controversias del Arrendamiento Inmobiliario" para que las ventile.

Pasando al Juicio Especial de Desahucio (derogado por las reformas de julio de 1993), era aquel por medio del cual se tramitaban los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por el incumplimiento en el pago de las rentas. Lo que trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición y prueba de las excepciones (señaladas fundamentalmente en el artículo 944 -derogado-); porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado y porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la que consiste en la desocupación del bien arrendado.

La demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento (artículo 489 -derogado-).

Presentada la demanda con el documento o justificación, mandando a requerir al arrendatario para que en el

acto de la diligencia acredite con recibos o con la copia sellada del escrito de ofrecimiento de pago, estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de que no lo haga, se le prevenga para que desocupe la finca arrendada dentro de treinta días si sirve para habitación; cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial o de noventa si fuere rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no se lleva a cabo la desocupación (artículo 490 -derogado-). En el mismo acto se debe emplazar al demandado para que oponga las excepciones que tuviere, dentro, del plazo de nueve días. El artículo 494 -derogado-, dispone que el juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2433 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas (caso fortuito, fuerza mayor que impidan el uso de la cosa arrendada total o parcialmente, la evicción y pérdida de uso total o parcial de la cosa arrendada.

Al hacer el requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado (artículo 489, segundo párrafo -derogado-).

Si en el acto de la diligencia de requerimiento

mas), dejando al de "Controversias del Arrendamiento Inmobiliario" para que las ventile.

Pasando al Juicio Especial de Desahucio (derogado por las reformas de julio de 1993), era aquel por medio del cual se tramitaban los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado por el incumplimiento en el pago de las rentas. Lo que trata de un juicio ejecutivo especial porque implica un conocimiento sumario del conflicto, limitado a la procedencia del desalojo y a la oposición y prueba de las excepciones (señaladas fundamentalmente en el artículo 944 -derogado-); porque en este juicio también opera la inversión de la carga de la prueba en favor del actor y en contra del demandado y porque el conocimiento sumario tiene una finalidad preponderantemente ejecutiva la que consiste en la desocupación del bien arrendado.

La demanda de desocupación que interponga el arrendador debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento (artículo 489 -derogado-).

Presentada la demanda con el documento o justificación, mandando a requerir al arrendatario para que en el

acto de la diligencia acredite con recibos o con la copia sellada del escrito de ofrecimiento de pago, estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de que no lo haga, se le prevenga para que desocupe la finca arrendada dentro de treinta días si sirve para habitación; cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial o de noventa si fuere rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no se lleva a cabo la desocupación (artículo 490 -derogado-). En el mismo acto se debe emplazar al demandado para que oponga las excepciones que tuviere, dentro, del plazo de nueve días. El artículo 494 -derogado-, dispone que el juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2433 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas (caso fortuito, fuerza mayor que impidan el uso de la cosa arrendada total o parcialmente, la evicción y pérdida de uso total o parcial de la cosa arrendada.

Al hacer el requerimiento, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado (artículo 489, segundo párrafo -derogado-).

Si en el acto de la diligencia de requerimiento

el inquilino acredita, con los recibos correspondientes, - que ya pagó las mensualidades reclamadas, o exhibe su importe en efectivo o la copia sellada de los escritos de ofrecimiento de pago, a los que haya hecho acompañar los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia. Exhibido el importe se mandará entregar éste al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Exhibidos los recibos de paga se dará traslado al actor por tres días y si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos. Exhibidas las copias de los escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales y los certificados de depósito respectivos y, una vez, recibidos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados de depósito al arrendador, a cambio de los recibos correspondientes - (artículo 491 -derogado-). También durante el plazo fijado para el desahucio puede el inquilino impedir el lanzamiento sin condenación en costas exhibiendo los recibos de las mensualidades adeudadas o el importe de ellas, con lo cual se dará por concluido el juicio. La exhibición del recibo de fecha posterior o del importe después del plazo del desahucio también termina el juicio, sólo que en este caso sí hay condenación en costas (artículo 492 -derogado-).

La audiencia de pruebas y alegatos se deberá -

realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino o de que éste último oponga las excepciones señaladas (artículo 494 -derogado-).

La sentencia absolutoria pone término al procedimiento y la condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación. La primera es apelable en ambos efectos (efecto suspensivo) y la segunda en el efecto devolutivo (ejecutivo), (artículos 495 y 496 -derogados-). Tanto la sentencia que decreta el lanzamiento como la resolución que ordene la ejecución de dicha sentencia debe notificarse personalmente al inquilino (artículo 114, fracción VI).

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o cualquier otra persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuere necesario, los muebles u objetos que se encuentren, si no hubiere persona autorizada que los recoja se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente, como lo señalaba el artículo 497 -derogado- de nuestro Código de Procedimientos Civiles. (22)

22. IBIDEM. Pág. 391.

Ahora bien, el juicio especial de desahucio ha sido derogado por completo de nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (artículos 489 a 499), por el decreto de 21 de julio de 1993; haciendo la siguiente aclaración:

"Para aquellos inmuebles que: a) no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; b) se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 para uso distinto del habitacional; c) su construcción sea nueva y el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993, los artículos relativos al juicio de desahucio (artículos 489 a 499) están derogados. Para los juicios y procedimientos iniciados antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento que no se encuentren en los supuestos indicados, se regiran por lo dispuesto en la redacción anterior".

Continuando el orden de ideas que se da al presente tema, es menester señalar el juicio ordinario civil a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

en su Título Sexto, compuesto por IX capítulos (artículos 255 al 429); vía que ha sido reformada en innumerables ocasiones, pero debido a sus características ha sido la que ha dominado los procesos civiles ya sea en materia civil propiamente dicho, materia familiar, en materia mercantil por supletoriedad y lógicamente en materia del arrendamiento inmobiliario, entre otras; sin olvidar las reformas que sufriera éste el 21 de julio de 1993, restringiendo la aplicación del juicio ordinario civil al arrendamiento inmobiliario; ya que todos los conflictos serán ventilados mediante controversias del arrendamiento inmobiliario.

El juicio ordinario civil, dará inició con la presentación de la demanda ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el que se expresará: el tribunal ante el que se promueve; el nombre del actor y domicilio que señala para oír notificaciones; el nombre del demandado y su domicilio; el objeto u objetos que reclama; hechos en que se funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente; los fundamentos de derecho y clase de acción; así como los documentos en que base su acción, con lo que se correrá traslado a la persona o personas contra quienes se proponga y se le emplazará para que en un término de nueve días la contesten (artículos 255 y 256).

La presentación de la demanda interrumpe la pres-

cripción, señala el principio de la instancia y determina el valor de las pretaciones exigidas (artículo 258).

El emplazamiento, previene el juicio en favor del juez que lo hace; sujeta al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó; obliga al demandado a contestar al juez que lo emplazó (salvo incompetencia).

El demandado deberá formular la contestación en los términos prevenidos para la demanda (dentro de nueve días) y las excepciones que tenga se harán valer en la contestación y nunca después a no ser que fueran supervenientes, así en la misma contestación propondrá la reconvención en los casos que proceda corriéndole traslado al actor para que en el término de seis días la conteste.

Las excepciones y la reconvención se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia (artículos 260, 261 y 272). Si existiere alguna excepción dilatoria como la incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento, en caso de confirmarse la incompetencia se declara nulo lo actuado posterior a la demanda y a la contestación.

En la contestación el demandado deberá referirse

cripción, señala el principio de la instancia y determina el valor de las pretaciones exigidas (artículo 258).

El emplazamiento, previene el juicio en favor del juez que lo hace; sujeta al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó; obliga al demandado a contestar al juez que lo emplazó (salvo incompetencia).

El demandado deberá formular la contestación en los términos prevenidos para la demanda (dentro de nueve días) y las excepciones que tenga se harán valer en la contestación y nunca después a no ser que fueran supervenientes, así en la misma contestación propondrá la reconvencción en los casos que proceda corriéndole traslado al actor para que en el término de seis días la conteste.

Las excepciones y la reconvencción se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia (artículos 260, 261 y 272). Si existiere alguna excepción dilatoria como la incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento, en caso de confirmarse la incompetencia se declara nulo lo actuado posterior a la demanda y a la contestación.

En la contestación el demandado deberá referirse

a cada uno de los hechos aludidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore. Si ha transcurrido el plazo de nueve días para contestar la demanda, y no se ha realizado la misma, se hará declaración de rebeldía, presumiéndose confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar (artículos 266 y 271).

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción el juez señalará de inmediato día y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación. Si alguna de las partes o ambas no concurren el juez podrá sancionarlas. Si asistieren ambas partes el juez las legitimará y procurará la conciliación por medio del conciliador adscrito al juzgado, quién propondrá a las partes alternativas de solución, si llegan a algún convenio el juez lo aprobará de plano teniendo fuerza de cosa juzgada; en caso de desacuerdo el juez depurará el procedimiento y ordenará recibir el pleito a prueba por diez días comunes a ambas partes (artículos 272-A, 277, 290 y 62, fracción II).

Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, cosa o documento, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos cons-

titutivos de sus pretensiones. Así el que niega sólo será obligado a probar: cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho; cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; cuando se desconozca la capacidad y cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción (artículo 278, 281 y 282), pero, como nos señala el artículo 283 "ni la prueba en general, ni los medios de prueba establecidos en la ley son renunciables", y sólo los hechos estarán sujetos a prueba, así como los usos y costumbres en que se funde el derecho; el tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados. Tratándose de juicios del arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación.

El período de ofrecimiento de pruebas es de diez días, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba (artículo 290). Algo que resulta trascendente dentro del escrito de ofrecimiento de pruebas, es que éstas deben ser ofrecidas relacionandolas con cada uno de los puntos controvertidos, ya que si no se hace la relación de las pruebas

ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas (artículo 291).

La prueba de confesión se ofrece presentando el pliego que contenga las posiciones, pero la prueba será admisible aunque no se exhiba el pliego pidiendo tan sólo la citación; pero si no concurriere el absolvente a la audiencia, no podrá ser declarado confeso más que de aquellas posiciones que con anticipación se hubieren formulado (artículo 292).

La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o lo mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que deba versar la peritación, sin lo cual no será admitida (artículo 293).

Los documentos deberán ser presentados al ofrecerse la prueba documental y nunca después a no ser que se hayan solicitado con anterioridad o bajo protesta de decir verdad no se haya tenido conocimiento de ellos; asimismo los documentos que ya se exhibieron antes del período y las constancias de autos se formarán como prueba aunque no se ofrezcan (artículos 294 a 296).

En la inspección judicial, al solicitarse, la

parte que la ofrezca deberá determinar los puntos sobre los que tenga que versar.

El artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles determina que una vez que ha terminado el período de ofrecimiento de pruebas al día siguiente el juez dictará resolución en la que acuerde tanto la admisión de pruebas, como la reducción de testigos, así como dejar de admitir las pruebas que estime contrarias a derecho, la moral o que no sean sobre hechos controvertidos. Contra el auto que desecha una prueba procede la apelación en el efecto devolutivo, cuando fuera apelable la sentencia definitiva en lo principal. El artículo 298, agrega que en los demás casos no hay más recurso que el de responsabilidad.

De pruebas que hayan sido admitidas, el juez procederá a su recepción y desahogo, señalando para tal efecto día y hora para la celebración de la audiencia en la que se procede a su recepción, celebrándose con las pruebas que esten preparadas, dejando a salvo el derecho de señalar nuevo día y hora para las que esten pendientes.

Así pues, los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, en todo

caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de valoración jurídica realizada y su decisión; exceptuando los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno (artículo 402 y 403), lo que obliga al juez a otorgar la resolución correspondiente.

Finalmente, el artículo 426 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal nos señala cuando una sentencia causa ejecutoria; y nos refiere cinco fracciones en las que causa ejecutoria por ministerio de ley, siendo las siguientes:

I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación;

II. Las sentencias de segunda instancia;

III. Las que resuelvan una queja;

IV. Las que dirimen o resuelven una competencia;

V. Las demás que se declaran irrevocables por

prevención expresa de la ley, así como aquéllas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad.

De lo anteriormente expresado, se exceptúan las controversias del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que el artículo 114 en su fracción VI del Código Adjetivo, ordena que deberá notificarse personalmente al inquilino de casa habitación, la sentencia que lo condene a desocuparla.

Cabe asimismo, hacer mención que el artículo 427 en sus tres fracciones dispone que las sentencias que causan ejecutoria por declaración judicial, son las consentidas expresamente por las partes, la debidamente notificadas y no se interpuso recurso alguno y aquellas ante las que se interpuso recurso pero no se le dió el trámite respectivo, algunas veces por desistirse de él o por ser declarado desierto el recurso correspondiente.

2.4. DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN; PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA TREINTA DE DICIEMBRE DE 1948.

En diciembre de 1948, el entonces Presidente de México, Miguel Alemán Velasco dió a conocer el último

Decreto que prórrogaba por ministerio de la ley, los contratos de arrendamiento de las casas o locales de:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de la familia que vivan con él;
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) Los ocupados por talleres, y
- d) Los destinados a comercios o industrias.

Así lo disponía el artículo primero del citado decreto; éste imponía una limitación en cuanto a qué contratos no comprendería dicha prórroga, señalando en la fracción I del artículo 2º a aquellos que tuvieran rentas mayores a trescientos pesos, y como disponía la fracción II las casas o locales que el arrendador necesite para habitar o para establecer en ella una industria o comercio previa justificación que hiciera ante los tribunales.

Este decreto, por sí mismo, parecería intrascendente, si no fuera porque anterior a éste se había dictado el "31 de diciembre de 1947", un pequeño decreto de seis

artículos en contenido y dos transitorios, que darían al arrendamiento inmobiliario un retraso prolongado durante décadas completas: "El decreto que dispone que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a los usos que indica, así como que los plazos de arrendamiento se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos".

En resumen, el decreto de diciembre de 1947, disponía que las rentas de casa habitación y los locales de trabajadores a domicilio, así como los de talleres, no podrían ser aumentados y los plazos del arrendamiento serían prorrogados por un año, exceptuando las que excedieran de trescientos pesos mensuales; imponiendo asimismo al arrendatario el subarriendo y la cesión de derechos arrendaticios; ordenando la creación de una Comisión que estudie el aumento de las rentas en caso de mejoras en una propiedad o cuando se justifique imponiendo además al arrendador que, los nuevos arrendamientos deberían darse al mismo precio que el último contrato.

Mención especial requiere el artículo quinto del decreto de diciembre de 1947, que dice: "El Departamento del Distrito Federal por conducto del órgano que determine, conocerá de las violaciones del presente decreto, sin perjui-

clo de la intervención de la autoridad judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año".

El legislador de 1947, alude el decreto de orden público, no renunciable en perjuicio del inquilino, y que cualquier oposición al decreto no produciría ningún efecto legal. Este decreto a su vez, derogaba otro de 1946 por el que se congelaron las rentas y se prorrogaron los plazos del arrendamiento. Todo esto resultado, según el legislador de 1947, porque "... a pesar del tiempo transcurrido desde la terminación de la guerra, no se ha normalizado la situación en la producción particular subsiste el alto costo de la vida, los que sufren principalmente las consecuencias de esta situación anómala son las clases sociales de menos capacidad económica; que de quitarse las limitaciones a la contratación, a los arrendamientos de casas, se haría aún más aflictiva la situación económica de esas clases sociales, por cuyo bienestar debe velar el Estado a fin de ir buscando un verdadero equilibrio, mientras llega a la normalidad ..."

(23).

23. DIARIO DE LOS DEBATES. Cámara de Diputados. Diciembre de 1947. Pág.30.

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

Como ya se mencionó el decreto de 30 de diciembre de 1948, que prorroga los contratos, parece resultar intrascendente pero que administrado con el de 31 de diciembre de 1947, que impide el aumento de las rentas principalmente de casa habitación produce un retraso de décadas en el arrendamiento inmobiliario y en perjuicio sobre todo del arrendador; ya que el decreto de 1948, continúa limitando tímidamente los contratos prórrogados, es decir, hasta trescientos pesos y exceptuando las que el arrendador necesite previa justificación, concede un mínimo aumento de diez y quince por ciento y congela los aumentos de los comercios e industrias en lo referente a la renta, obligando además al arrendador a compensar a los arrendatarios en caso de desocupación, haciendo una enumeración de la procedencia de la rescisión sin indemnización para el inquilino (traspaso, subarriendo, uso distinto, obras sin consentimiento, cuando se causen daños, por estado ruinoso y cuando las autoridades sanitarias así lo soliciten).

Este decreto, abroga los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se le opongan y además ordena que los juicios que tengan por objeto la terminación de un contrato de arrendamiento se sobresean cualquiera que fuera su estado.

Todo lo anterior, subsistió por décadas y en

perjuicio del arrendador principalmente, aún y cuando el - legislador de 1947, decía: "... a fin de ir buscando un verdadero equilibrio, mientras se llega, dentro del plazo de prórroga a la normalidad ..." (24).

2.5. DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL - TREINTA DE DICIEMBRE DE 1992.

"... a fin de ir buscando un verdadero equilibrio, mientras se llega, dentro del plazo de prórroga a la normalidad ..." (25).

Con estas palabras el C. Secretario Fernando - Riva Palacio, de la Cámara de Diputados apoyo su proyecto de decreto de prórroga de congelación de rentas de las casas o locales destinados a la habitación; el treinta de diciembre de 1947; es decir a 45 años del decreto que nos ocupa.

"ARTICULO PRIMERO.- Queda abrogado el --
DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE --

24. DIARIO DE LOS DEBATES. Ob. Cit. Pág. 30.

25. IDEM.

ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN', publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, ... " (26).

El decreto no es malo, por el contrario; lo que sí resulta resulta desatinado en cuanto a la época de promulgación, pues debió darse hace muchos años lo que habría permitido un desarrollo más sano al arrendamiento inmobiliario, sobre todo en el Distrito Federal.

2.6. DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN ADICIONAN Y DEROGAN 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; PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es, además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso la atención del gobierno a esta demanda es una prioridad política

26. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. Diciembre 30, 1992. Pág. 37.

social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar las posibilidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados". (27)

Con esta introducción el Ejecutivo Federal inicia su exposición de motivos para reformar diversas disposiciones en materia de vivienda, tanto en el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, como en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Agrega además, la necesidad de ampliar esfuerzos, para aumentar el acceso a una vivienda propia y generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular en las grandes ciudades y en el Distrito Federal; y a grandes rasgos cita causas de crecimiento de la población, así como la escasez de tierras aptas para vivienda. Critica asimismo, las reformas de 1985 que en materia de arrendamiento se practicaron al Código Civil para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos; ¿Qué acaso

27. PODER EJECUTIVO FEDERAL. Presidencia de la República. Iniciativa de ley 1993. DOC. 073/LV/93 (H.P.O.). Págs. I y II.

en 1985, existían grupos desprotegidos y en 1993, no?; pero, aduce que a casi ocho años se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional. (28).

Aduciendo así, la irrealidad y falta de adecuación de las leyes para cumplir con su propósito, calculando un promedio de "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". (29) Adicionalmente, el abandono de los inmuebles por parte de los propietarios, debido a lo largo de los procesos, las molestias y costas del procedimiento judicial. En atención a estas consideraciones, la iniciativa propono realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al consumidor.

28. PODER EJECUTIVO FEDERAL. Ob. Cit. Pág. III.

29. IBIDEM. Págs. IV y V.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN
Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 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; 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:

Artículo 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.

Esta reforma con el fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio a veinte años, para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores periodos de duración. Con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para inversiones de largo plazo podrían ser aprovechados en la

figura del arrendamiento. Este tipo de arrendamientos en plazos más largos permite un mejor aprovechamiento de las fincas y promueve proyectos de gran envergadura, aclarando que esta disposición no sólo beneficia a nuestros conacionales, sino también a los grandes inversionistas extranjeros que con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio en el año de 1994; y prevista con anterioridad, obliga al legislador a buscar vías que le permitan al extranjero su inversión en el país por plazos más largos de estadía; así como también evitar la práctica de figuras distintas a las legales.

Artículo 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

La iniciativa es buena, ya que propone la actualización del precepto a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse en forma escrita, sin importar el monto de la renta, agregándose la falta de esta formalidad al arrendador. La anterior disposición, es decir la derogada lo preveía cuando rebasará los cien pesos anuales lo que resulta obsoleto.

Debido a lo anterior resulta obvia la reforma.

Artículo 2407.- (Se deroga).

Resulta atinada la derogación del precepto, toda vez que, al disponer que ciertos contratos debían ser formalizados mediante escritura pública (cuando rebasa los cinco mil pesos anuales). ya que encarece el precio del contrato injustificadamente debido al cumplimiento de tal obligación y no produce beneficio alguno para las partes.

Artículo 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 estuviera destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II a V.- ...

Sólo se incluye la obligación del arrendador de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad. Dicha reforma resulta obvia, pero con un retraso de décadas, debido a lo riesgoso que resulta un arrendamiento inseguro, como sucede con los inmuebles afectados por sismos, lluvias, minas subterráneas, etcétera., resultando cierto que permite una mejor protección de la integridad física del inquilino.

pero el legislador olvida cuales serian los medios por los que tendria que verificar dicha seguridad, dejando a la buena fe del arrendador dicha cuestion y a los cotidianos conocimientos del arrendatario su verificacion.

Artículo 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.

La reforma de este precepto resulta un error legislativo desde un particular punto de vista, pues el derecho de preferencia que regula ya no es tal, resultando, sólo condicionado a la preferencia en caso de venta; debido a que saca de su texto anterior el derecho que tenía el inquilino: "... a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca".

Un arrendatario que ha hecho mejoras de importancia a la localidad arrendada, que ha sido puntual en el pago de las rentas y que además ha estado conforme con los aumentos que impone el arrendador; lo que menos espera es continuar con el arrendamiento cuando menos dentro de los límites que

preveé el artículo 2398, segundo párrafo, por lo que resultaba importante tal derecho; pero que al ser eliminado del artículo en cita lo deja indefenso ante el arrendador.

Ahora bien, la reforma aludida elimina el derecho del tanto, estableciendo un derecho de preferencia por cuanto hace a que el inquilino sea preferido en igualdad de condiciones en caso de venta, pero, condicionándolo en términos del también reformado artículo 2448-J; que no es otra cosa que el presuntamente eliminado derecho del tanto, pero con disminución de derechos y términos un tanto imposibles algunos como se verá en su momento.

Artículo 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 son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

El precepto en comento, es sólo regulador y delimita la anterior disposición que consideraba el conjunto de preceptos, que, para casa habitación eran considerados de orden público e interés social y que debido a las reformas sufridas en 1993, resulta obvia su actualización.

Artículo 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 esa causa.

El precepto resulta complementario en relación con el numeral 2412 en su fracción 1. en cuanto a que, el legislador además de proveer, que al momento de otorgarse un arrendamiento, este debe ser habitable e higiénico y por tanto seguro; obligando con este artículo al arrendador a mantener habitable, higiénica y segura la localidad arrendada; ampliando al arrendatario, además la posibilidad de concurrir ante diversas autoridades a deducir sus derechos y no sólo ante las autoridades sanitarias, como anteriormente lo prevenía el citado artículo.

Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

El artículo resulta claro por sí mismo, ya que provee una duración legal del contrato de arrendamiento, pero también abre la posibilidad de practicarlo por mayor

tiempo; o más aún por menos tiempo, es decir, por meses, el Ejecutivo en su iniciativa de ley de reformas al Código Civil en 1993, manifiesta: "... existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año, y asimismo, por periodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje. En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta para aquellos meses que no ocupen el inmueble o bien contratar, por un menor periodo, un hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar ..." (30). Lo anterior no me hace dudar de la buena voluntad con que se reforma tal precepto, que efectivamente resulta necesario, ya que protegía al arrendador en cuanto al pago de sus mensualidades en por lo menos un año, pero que esta reforma permitirá que el tipo de población citado se vea beneficiado al no adquirir arrendamientos tan prolongados y que en nada le beneficiaban, pero al parecer, el legislador olvida que el grueso de la población que práctica el arrenda-

30. PODER EJECUTIVO FEDERAL. Ob. Cit. Págs. XIV y XV.

miento, no se reduce a estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas que desempeñen sus funciones en el Distrito Federal; ya que se entendería como una Ciudad de paso; y que, quien impone las condiciones en el arrendamiento no es el arrendatario, si no el arrendador quien finalmente decide si otorga o no el arrendamiento y por cuanto tiempo; lo que motiva que el arrendatario, ante la necesidad del arrendamiento cualesquiera que sea su condición y que se vea obligado a adquirir la localidad bajo las condiciones del arrendador y además con la incertidumbre de adquirir otro contrato, por el tiempo que le haga falta, pues en el Distrito Federal resulta difícil adquirir la propiedad privada debido a su costo, por lo que el grueso de la población se somete al arrendamiento.

Artículo 2448-D.- (Se deroga).

El legislador ha cometido otro error en perjuicio del grueso del pueblo al derogar al precepto que establecía:

"Artículo 2448-D (derogado).- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada-anualmente; en su caso, el aumento no po

drá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

El precepto derogado formaba parte de las llamadas disposiciones de orden público e interés social; no puedo concebir como la disposición legal que prevenía la estipulación de la renta para casa habitación en moneda nacional se derogue, dejando al arrendador en libertad de apeгarse a lo dispuesto por el artículo 2399 que preveé, que la renta o precio del arrendamiento pueda consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa; lo que me permite ventilar casos prácticos, ¿acaso el dólar no es una suma de dinero?, ¿el legislador no tendrá que modificar la ley, al darse cuenta que el arrendador fija el precio del arrendamiento en otro tipo de moneda que no es el nacional, en beneficio del arrendador mismo?, por lo que la derogación de este precepto sólo beneficiará a una parte, en perjuicio de la otra, que ante una necesidad tan elemental como resulta ser la vivienda tendrá que someterse a las condiciones del arrendador.

Por lo que respecta al segundo párrafo del derogado artículo 244B-D, resulta asimismo grave su derogación

debido a que el grueso de la población mexicana, no posee propiedad privada; no sólo debido a su escases por diversas causas, si no también, debido a que gran parte de dicha población es de clase obrera, campesina o empleado hasta rango medio, que se ve en la necesidad de considerar el tipo de vivienda que obtendrá de acuerdo con sus percepciones, que en un país como el nuestro resultan bajas, pues bien, debido a que sus percepciones no son altas, un arrendatario no podrá en estas condiciones, resistir un aumento en el costo de la renta, que no tenga un límite y que además sea impuesta de acuerdo a las necesidades del arrendador lo que motivará, como consecuencia lógica la desocupación de la finca arrendada; en busca de una más barata y que se encuentre a su alcance y así sucesiva y consecuentemente; por lo que, el legislador pudo inclusive reformar este segundo párrafo fijando un incremento considerable en las rentas pero que lo limitara, y no dejarlo al arbitrio del arrendador; por lo que reiterando efectivamente se protegía en exceso al arrendatario, pero estas reformas no sólo lo dejan desprotegido, sino también indefenso ante la voracidad del arrendador.

Artículo 2448-I.- (Se deroga).

Suponiendo sin conceder, que la derogación del derecho del tanto sea un acierto conjunto del ejecutivo y

el legislativo, resulta contradictorio que el legislador considere un derecho de preferencia benéfico para las partes que él mismo limita (se vió en el artículo 2447) y deroga; al no contemplar la preferencia en un nuevo arrendamiento que preveía así este numeral:

"Artículo 2448-I (derogado).- Para los efectos de este capítulo el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

Reiterando, que en su momento esta también fue considerada una disposición de orden público e interés social; que a fin de cuentas resulta parcialmente acertada en cuanto a que protege la propiedad privada, pues el arrendador es el único que decide a quien le renta o no su propiedad, pero que, administrando la serie de modificaciones que en materia de vivienda realiza el legislador, trae como consecuencia la desventaja legal para una de las partes, la que tendrá que someterse a las condiciones de la otra, quien exigirá

la protección de sus derechos tarde o temprano; y la otra es decir, la desprotegida hará valer por los medios que tenga a su alcance sus derechos y su inconformidad con el legislador, obligandolo debido a las circunstancias contemplarlas dentro de una norma que ahora deroga.

Artículo 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el 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 ellos las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En el caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará 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 este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra venta realizada en contravención a 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 compra-venta 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.

El precepto en comento resulta ser una copia de lo que el legislador quiere dejar de llamar derecho del tanto, y otorgarle la figura de derecho de preferencia, el cual sólo cambio de nombre y eliminó obligaciones para los notarios públicos. No dudo que el derecho del tanto como figura jurídica, haya creado problemas a los arrendadores debido a que, según el ejecutivo, en términos de la doctrina

y de nuestro derecho civil, el derecho del tanto surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga. El derecho del tanto, según el ejecutivo, por ello ha sido considerado como un derecho de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras partes tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses distintos a los suyos, lo que iría en detrimento de su calidad de propietario.

Por lo que, el ejecutivo considera que: los artículos 2448-I y 2448-J, le dan al arrendatario una categoría de copropietario junto con el arrendador de la finca arrendada, lo que desvirtúa la relación jurídica que guarda con el inmueble; además dice, se convierte en factor de importancia para desalentar el arrendamiento en incita al fraude a la ley para evitar los efectos adversos y gravosos que le impone el cumplimiento de esta disposición. Este es uno de los "privilegios" otorgados que ya no protegen y sí han impedido que se amplie la existencia del arrendamiento. (31).

31. PODER EJECUTIVO FEDERAL. Ob. Cit. Págs. XI y XII.

A lo anterior, la Comisión de vivienda de la H. Cámara de Diputados consideró que el artículo 2448-J establece las reglas a seguir para hacer uso del derecho de preferencia, por el anterior derecho del tanto que propone en la iniciativa. En el precepto se contemplan diversas adecuaciones para poder hacer uso de este derecho, como es que el aviso de enajenación sea hecho por escrito, que la aceptación se haga exhibiendo la cantidad que se pide por la venta y las consecuencias que se originan por el incumplimiento de dicho derecho de preferencia. Lo anterior da la seguridad al arrendatario de que será preferido en el caso de que se venda el inmueble en el que habita por lo que se sugiere la aprobación del texto en comento. (32).

Pero al final del presente análisis sólo vislumbro la adecuación que el legislador debió haber dado a esta figura

32. PODER LEGISLATIVO FEDERAL. H. Cámara de Diputados. Comisión de Vivienda. Dictamen a la iniciativa de decreto mediante el cual se reforman adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, en Materia de Arrendamiento. México, diez de julio de mil novecientos noventa y tres. 25ª Reforma. Dictamen 1º Lectura. Pág. X.

desde su creación, y no haberla creado como lo que llama "privilegio"; ya que la figura continúa ahí con el nombre de derecho de preferencia, claro como ya se dijo limitada a la compra-venta.

Artículo 2448-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.

El artículo en comento resulta un desacierto aún tomando en cuenta que el texto es nuevo y se encuentra estrechamente relacionado con el artículo 2448-J, ya que de ningún modo resulta práctico, acertado y mucho menos claro, ya que si bien es cierto, de acuerdo con el derecho de preferencia, aún cuando fueran varias las viviendas, este derecho sólo es potestativo para el que ocupa la vivienda por más de cinco años y se encuentra al corriente en el pago de las rentas; y el artículo 2448-J dice que: si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia ... será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble; lo que origina que la figura sea oscura, ya que "varios

arrendatarios" serían terceros; y el legislador no aclara que sea para adquirir otra vivienda en la que su ocupante original no haya hecho valer su derecho de preferencia, se le haya rescindido el contrato por cualquiera de las causas que la ley prevé o simplemente haya estado desocupada y al momento de vender el inmueble uno o varios inquilinos hayan hecho valer el derecho de preferencia de su propia vivienda y deseen adquirir otra del mismo inmueble en venta.

Si lo que el legislador pretende decir, es que, si varios arrendatarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido aquel que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba las cantidades exigibles en los términos de la fracción II del artículo 2448-J, y siempre y cuando hayan sido notificados de tal situación al mismo tiempo; de lo contrario, sería designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Artículo 2448-L.- (Se deroga).

Considero que la anterior disposición resultaba ilógica como obligación al disponer:

"Artículo 2448-L. (derogado).- En todo

contrato de arrendamiento para habita- -
ción deberán transcribirse integras las-
disposiciones de este capítulo".

Ya que, si el contrato cumplía con los requisitos
esenciales y los que la ley prevé resulta potestativo para
las partes la inclusión de este capítulo, más no innecesario
como lo considera el legislativo.

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos que
no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado,
concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratan-
tes, 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.

Esta disposición continuará cumpliendo el objetivo
para el cual fue creada, a pesar de la reducción del término
a quince días; recordemos que antes de la reforma, el precepto
contemplaba dos meses, y que además resultaba dudosa la dispo-
sición del aviso "indubitable", pues jurídicamente se le
daba un mal uso, por lo que al adicionarse la forma "escrita",
no deja lugar a dudas la forma en que debe darse a conocer
la voluntad de la parte que lo solicite, sin embargo la dispo-
sición resulta parcialmente inequitativa, pues soy de la

idea que el término de dos meses se encontraba más apegado a la realidad, pues en el supuesto de que el arrendatario tenga que desocupar resulta difícil encontrar una vivienda en tan poco tiempo, es decir, en quince días; aunado a la costumbre de solicitar dos meses de depósito al momento de iniciar el arrendamiento; costumbre que continúa vigente

Artículo 2485.- (Se deroga).

Resulta un acierto jurídico, y por ende legislativo, la derogación de este precepto ya que resultaba una carga extrema en contra del arrendador y benefica en exceso para el arrendatario, debido al mal uso que en múltiples ocasiones se hacía del mismo al disponer:

"Artículo 2485 (derogado).- Vencido - un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate ha sufrido -- una alza después de que se celebró el -

contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación - de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la cosa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

La disposición tenía la finalidad de proteger al inquilino, pero no es ningún misterio que muchos de ellos hicieran mal uso de tal disposición, y esta es una de las cuales le causaban mayor perjuicio al arrendador; pues al pasar al contexto procesal obligaba al arrendador a cumplimentar una serie de requisitos que lo agotaban procesalmente hablando, pues el arrendatario podría estar al corriente en el pago de las rentas, pero maliciosamente consignándolas por la vía idónea, o cualquier otro supuesto; además de que un aumento de hasta un diez por ciento era bueno, cuando se alcanzaba debido al costo de la vida; aunado a la dificultad procesal de demostrar el aumento de rentas en la zona y que ligado al proceso y al costo del mismo provocaba el desaliento en el arrendador. Pero que de haberse aplicado en forma estricta el contenido exclusivo del artículo 2478, por parte del juzgador, se le habría evitado muchos problemas al arrendador. Así pues, esto formó parte de las causas que prolongaban los arrendamientos injustificadamente.

Artículo 2486.- (Se deroga).

Continuando con el orden de ideas expuestas en el artículo anterior, el precepto en comento resulta igualmente un acierto jurídico y por ende legislativo en su derogación, ya que al disponer:

"Artículo 2486 (derogado).- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

Resulta un abuso innecesario en contra del arrendador independientemente de que especifique el tipo de arrendamiento que beneficiaba y que se buscara la protección del arrendatario. Esta disposición se encontraba de más ya que se contraponía a lo dispuesto por el artículo 2478 de nuestra ley en comento.

Artículo 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.

Para el análisis del presente artículo resulta necesaria la cita del precepto derogado que prevenía:

"ARTICULO 2487 (derogado).- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al contrato con arreglo a lo que pagaba".

Lo que hace el legislador es adaptar el contenido del artículo a las reformas que realiza, pero además es enfático al contenido del artículo 2478, ya comentado; en lo que no estoy de acuerdo, es en liberar al tercero (fiador) de la garantía del arrendamiento; pues debe formar parte de las obligaciones del arrendatario el garantizar el pago del arren-

damiento; pues si bien es cierto que el tercero sólo se obliga durante la vigencia del contrato, el arrendamiento continúa en favor del arrendatario.

Artículo 2488.- (Se deroga).

"Artículo 2488 (derogado).- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero por la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

Debido a que la derogación se hace con relación al análisis del artículo 2487 parte final, me remito a lo manifestado en la crítica anterior, respecto a la obligación del arrendatario de garantizar el arrendamiento.

Artículo 2489.- ...

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III.- ...

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 consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Resulta buena la adaptación del legislador, pues los supuestos que maneja realmente se dan y nuestra legislación no los prevenía en forma precisa y en específico en este caso; en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato fundándose en el supuesto que se adapte al caso en específico.

Artículo 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el 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 arrendada 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.

Es igualmente importante el que el legislador enfatice y amplie el manejo de los supuestos en que pueden

incurrir las partes, en este caso en específico resulta importante por razones de equidad y equilibrio entre las partes en relación con el numeral 2489 ya aludido.

Artículo 2491.- (Se deroga).

En virtud de la reforma del artículo anterior resulta obvia su derogación.

Artículo 2494.- (Se deroga).

En virtud de la reforma al artículo 2487; y la intención del legislador de acortar los pasos procesales resulta obvia su derogación.

Artículo 3042.- ...

I a IV. ... (Se derogan).

Por lo que respecta a la fracción II derogada de la constitución del patrimonio de familia de este precepto, reconozco que no es materia de la presente investigación por cuanto hace a su utilidad, alcance y trascendencia; pero por lo que se refiere a las fracciones I, III y IV; respecto a los títulos que extingan o graven el dominio, posesión originaria y demás derechos reales; los contratos de arrendamiento.

por más de seis años; y las escrituras que transmitan propiedad dando cumplimiento al derecho del tanto. En relación con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad resulta innecesarias en virtud de que dichos supuestos prácticamente desaparecieron de nuestro Código Civil Vigente para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ARTICULO SEGUNDO.- Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 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 que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda o de las cédulas de emplaza-

miento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en caso de la última, se deberá acompañar como prueba copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

La reforma busca evitar que las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada; sean utilizadas como medidas dilatorias para alargar la tramitación de los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario. Esto trae como consecuencia una adecuación al reformado procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario; es decir, a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Artículo 114.- ...

I a V.- ...

VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII.- ...

Dentro del capítulo V, de las notificaciones, se encuentra este precepto que dispone la obligación de notificación personal en relación con los litigantes; pero el legislador suprime un importante paso procesal; es decir, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia, el anterior precepto disponía:

"Artículo 114 (Reformado).- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I a V ...

VI. La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII ... ".

La reforma de este precepto tiene estrecha relación con la también suprimida última parte del artículo 525 de nuestro Código Adjetivo, que disponía:

"Artículo 525 (Reformado).- ...

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, - sólo procederá el lanzamiento, treinta - días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".

El derogado párrafo del precepto que se alude, formaba parte de las disposiciones del capítulo V, sección I, de la ejecución de sentencias.

Pues bien, no dudo que la notificación personal, de la resolución que decreta la ejecución de una sentencia

condenatoria; en este caso en materia de arrendamiento, retarde la ejecución de la sentencia misma, en virtud de que existen recursos legales para atacarla, pero es incomprensible como lo sumario del proceso que veremos más adelante, así como lo inmediato de los términos le permitirá al inquilino desocupar una vivienda y adquirir otra en tan corto tiempo, prácticamente se quedará en la calle; el legislador debió preverlo.

Artículo 271.- ...

...
...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen 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.

Acertadamente el legislador, suprime de este precepto el que se tengan por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda sobre: cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino.

Lo anterior, toda vez que debe buscarse la igual-

dad de derechos, tanto al inquilino como al arrendador. Ya que presumir que la demanda se de por contestada en sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que comparte la importancia de valores relativos a las relaciones familiares y se lesionan derechos de terceros como es el caso del arrendador; con la reforma se logra un equilibrio natural en el procedimiento, reiterando el principio de que cada parte debe acreditar los hechos de su pretensión.

Artículo 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 prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recaudados por la parte interesada.

De la redacción del párrafo en comento se desprende el ansia del Legislativo por darle celeridad a la desocupación de viviendas en arrendamiento, pues ahora resulta que el juicio en materia de arrendamiento, es el único que recibe pruebas ordinarias después de dictada la sentencia correspondiente, es decir hasta la ejecución de sentencia. No dudo,

sobre todo del inquilino, que con el afán de retrazar el procedimiento se ofrezca por ejemplo la prueba pericial sobre cuantificación de mejoras; tal prueba en caso de ser procedente puede desahogarse con toda tranquilidad durante el período probatorio, si tan sólo el Legislativo no hubiera creado un juicio tan excesivamente sumario como lo son las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

En relación con la última parte del párrafo en comento, es decir, tratándose de informes que deban rendirse en los juicios de ésta materia; estoy completamente de acuerdo en que deban ser recabados por la parte interesada; ya que en múltiples ocasiones el inquilino los solicita con la finalidad de alargar el juicio.

Artículos 489 a 499. - (Se derogan).

Resulta acertada la derogación de los artículos en comento, relativos al juicio especial de desahucio; ya que no tenía sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento. Ya que si bien es cierto, se busca que la ley sea pronta y expedita, el juicio especial sólo resultaba un estorbo jurídico en perjuicio claro esta, del arrendador que tenía que promover un juicio para cobrar sus rentas, siendo que la falta

de pago es causa de rescisión de contrato de acuerdo con lo establecido en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

Artículo 517.- ...

...

I a III.- ...

En el caso en el 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.

El presente párrafo desde un punto de vista muy personal se encuentra mal ubicado dentro de nuestra ley es obscuro y su redacción resulta incompleta. Así también, a todas luces resulta una medida unilateral en perjuicio del arrendador con la que se pretende, al parecer, evitar costos al Estado y al arrendador mismo; en beneficio del arrendatario concediéndole este "privilegio".

El anterior cuestionamiento, se realiza en base a los siguientes razonamientos:

1. Se encuentra mal ubicado dentro de nuestra ley; porque si bien es cierto se crea dentro del Código de

Procedimientos Civiles un título especial para los juicios de arrendamiento (artículos 957 al 968) y la contestación de la demanda, es consecuencia de la demanda y el allanamiento un acto de autocomposición por parte del demandado y que requiere de la resolución de un juez, así como su previa ratificación (artículo 274) para que se tenga por hecho; pero siempre dentro de término para contestar la demanda; nunca después de dictada la sentencia; y digo después de dictada la sentencia, porque ésta disposición se encuentra en el capítulo respectivo a la ejecución de sentencias y no en el Título Décimo Sexto Bis;

2. Es obscuro, porque un procedimiento tan sumario, como resulta ser el de las Controversias en Materia de arrendamiento inmobiliario que tiene una duración aproximada de tres meses, pero que, podría durar aún menos, aunado a los gastos y costas procesales, resulta perjudicioso para el arrendatario; también el que, él juez conceda un plazo de cuatro meses para desocupar resulta perjudicioso para el arrendador por nuestro tercer razonamiento;

3. la redacción del Legislador resulta incompleta en perjuicio del arrendador, porque en su contenido no obliga al arrendatario al pago de la renta por los meses que le concede como plazo para desocupar.

Artículo 525.- ...

...

...

... (se deroga).

La derogación del párrafo que se alude ya fue analizada conjuntamente con el artículo 114, fracción VI, dada su estrecha relación; sin embargo creó necesario agregar que el legislador debió haber repuesto parte de la disposición debido a lo sumario del juicio.

Artículo 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 la Sentencia que aquéllas dicten no se dará curso alguno.

La adición a este artículo de los jueces concursales y del arrendamiento inmobiliario, resultó un retraso complementario de varios años, ya que los juzgados del arrendamiento fueron creados desde 1985 y para el año de 1994 entra en funciones el Consejo de la Judicatura; el cual conocerá de la responsabilidad de los jueces y magistrados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

TITULO DECIMO SEXTO-BIS
DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Artículo 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 fianzas de carácter civil o terceros por controversias derivadas del 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 2448-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.

El título Décimo Sexto-Bis requería urgentemente una adecuación, no sólo en su capitulado, sino también en el título mismo; debiendo contemplar una sola materia, el arrendamiento inmobiliario.

Por lo que se refiere al contenido del artículo en comento, vale la pena señalar que sustancialmente el primer párrafo mantiene su idea original; con la conveniente adecuación a las reformas. En tanto que en el segundo párrafo se contempla la facultad de sustracción a la vía de controversias del arrendamiento del ahora llamado derecho de preferencia, ya que anteriormente el llamado derecho del tanto se ventilaba por la vía ordinaria civil; sin olvidar, claro esta, que esta disposición contempla dos tipos de acciones la del arrendador en contra del fiador con motivo del arrendamiento y la del arrendatario por los daños y perjuicios causados por la violación en su perjuicio del derecho de preferencia por parte del arrendador; lo anterior reitero, resulta una adecuación -- al presente título.

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

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, 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 hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de

este Código.

Pues bien, este precepto que al parecer sigue intocado en su primera parte, y digo al parecer, debido a que se agregó el "actor" en lugar del "arrendador", correcta adecuación que practica el legislador debido a que el ejercicio de la acción no sólo es derecho del arrendador, sino también del arrendatario y los requisitos de ambos.

En lo que estoy completamente en desacuerdo, y considero que el legislador se precipitó es en lo concerniente al segundo párrafo de este precepto, pues éste resulta un paso procesal que define por mucho un juicio de esta materia; debido no sólo a la rendición de pruebas por sí mismas, sino, a la premura con que el demandado deberá conseguirlas "cinco días".

Aunado a lo anterior, el legislador nuevamente al igual que lo hizo con el último párrafo del artículo 517, considero que erróneamente, ubicó mal este párrafo y su redacción.

Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de -

admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que debefa 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 reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha de emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, 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 se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Llegamos a la parte más crítica y al parecer medular de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario. Este artículo 959, resume todo el procedimiento; pues lo contempla todo, exceptuando claro es, la resolución, su análisis debido a su importancia se desglosa de la siguiente manera:

El primer párrafo que contempla sólo la admisión de la demanda y el emplazamiento lo sigue haciendo, pero se

amplía, fijando día y hora para la celebración de la audiencia que el legislador sólo llama de ley, pero que es de pruebas alegatos y sentencia, ordenando para ello deba ser entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda; en otras palabras al mes de admitirse la demanda a la vista del arrendador se dictará sentencia; pero que sucede a la vista del arrendatario realmente; éste no tendrá conocimiento de la demanda al momento de ser admitida, ni al momento de ser publicada en el Boletín Judicial, sino hasta el momento que sea emplazado a juicio y una vez que haya transcurrido el tiempo que utiliza el personal del juzgado para turnar el expediente, la elaboración de la cédula de notificación correspondiente, el envío a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, el registro y turno al actuario correspondiente y una vez que las actividades de éste último se lo permitan practicar la notificación correspondiente, claro esta, antes del término que tendrá el demandado para dar contestación a la demanda, es decir, entre 10 y 5 días antes, quien ante la premura, tendrá que buscar un abogado que lo asesore lo más pronto posible ante la brevedad de los términos y el temor a quedarse sin vivienda o en su defecto sin fuente de trabajo, como sucede con los locales comerciales, o sin ambos como suele suceder en muchos casos, en donde junto al local comercial se haya la habitación; sin olvidar lo imprevisto que suelen resultar las cuestiones legales para

las economías de las personas que dependen del arrendamiento en su gran mayoría clase trabajadora por obvias razones.

El segundo párrafo continúa igual a lo que disponía el reformado artículo 960, también en su segundo párrafo, con la diferencia de que ahora el legislador deja bien claro con mayora número de palabras, el deber del demandado de contestar la demanda. Esto parecería no tener mayor trascendencia, pero no olvidemos que con esta disposición aunado al primer párrafo de este precepto, se dejó completamente fuera a la audiencia previa y de conciliación, así como las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada que se desahogaban en dicha audiencia, excepciones que presumiblemente sigue contemplando el legislador para esta materia en términos del artículo 42 reformado.

El tercer párrafo de admisión y preparación de pruebas resulta simple exceptuando su parte final, que a efecto de presionar al juzgador y por economía procesal lo obliga a desahogar pruebas a más tardar el día de la audiencia de ley en el que además se dictará la resolución correspondiente.

Finalmente, por lo que respecta a este artículo, creo en la firme intención del legislador de reducir los tér-

minos en materia de arrendamiento, en la necesidad de reformar la ley de la materia, así como en lograr un equilibrio natural entre arrendador y arrendatario; pero dudo mucho que con el juicio más sumario que existe se logre ese equilibrio, pues resulta ser tan breve que todo el procedimiento se contempla en un sólo artículo el 959, que además resulta incompleto desde un particular punto de vista y el costo que pagará el arrendatario será alto.

Artículo 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el 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 el caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le 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 solicitando

un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan ésta a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Este precepto presenta la novedad en la recepción de pruebas, ya que con anterioridad el artículo 963 reformado, en su parte final disponía que: "Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil". Pero, no sólo resulta novedoso, sino también arbitrario debido no sólo a los términos fijados para su ofrecimiento, sino las reglas que contempla en cuanto a su admisión y preparación ya que la ansiedad del legislador por acortar términos obliga a desahogarlas a más tardar el día de la audiencia. Aún cuando parezca mostrar flexibilidad la fracción I; la II es definitiva al establecer que se declarará desierta la prueba que no se desahogue en la audiencia.

Artículo 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.

Audazmente el legislador, elimina el anterior contenido de este precepto que prevenía a la audiencia previa y de conciliación insertando en su fracción I lo que él llama una amigable composición, la cual se analizará; pero citaré en forma comparativa el anterior contenido de este precepto:

"Artículo 961 (reformado).- Una vez -
contestada la demanda y, en su caso, la-
reconvención el juez señalará de inmedia
to fecha y hora para la celebración de -
una audiencia previa y de conciliación -
dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin-
causa justificada, el juez la sancionará
con una multa hasta por los montos esta-
blecidos en la fracción II del artículo -

62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

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

...".

Como se desprende del contenido de ambos artícu-

los, uno vigente y otro reformado (en mi opinión derogado), efectivamente el legislador reduce términos y pasos procesales; pero también elimina obligaciones del juzgador. Obligaciones que durante su vigencia tampoco cumplió, como señalar fecha para la celebración de la eliminada audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes de contestada la demanda, y en su caso, la reconvencción; ya que si bien es cierto que la ley le imponía esta obligación al juzgador para que de oficio la cumpliera; pocas veces lo hizo, ya que las partes, casi siempre la actora mediante una promoción se lo solicitaban, debiendo esperar no sólo la publicación del acuerdo, sino también que la agenda del conciliador se lo permitiera en forma desahogada; por lo que se determina que el precepto era bueno y reducía términos pero no era cumplida por parte del juzgador.

Así también, el legislador al reformar el contenido del ya analizado artículo 42, elimina la obligación del juzgador de depurar el juicio; ya que es de reconocido derecho que era durante la audiencia previa y de conciliación donde se practicaba la inspección de los autos para determinar la procedencia en las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada.

Es de reconocerse que en múltiples ocasiones el

demandado, ya fuera en el juicio natural o en la reconvencción; en la mayor parte de las veces el arrendatario; buscaba con las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada retrasar el procedimiento, pero es cierto también que se buscaba poner en conocimiento del juzgador esta situación.

Resulta igualmente importante, la obligación que tenía el juzgador de examinar la legitimación procesal durante la celebración de la audiencia previa y de conciliación, ahora me pregunto ¿Con qué frecuencia, debido a lo sumario del juicio el juzgador resolverá controversias sin haber estado debidamente legitimada una o ambas partes?.

Por lo que respecta al ahora vigente artículo 961; el legislador sustituye a la audiencia previa y de conciliación con una fase al inicio de la "única" audiencia de ley, en la que ilusamente el legislador obliga al juez a estar presente durante la celebración de ésta; como resultado de las reformas en comento todas las audiencias en materia de arrendamiento serán de ley y por consecuencia todas deberán ser prescuidas por el Aqno sin descuidar sus otras obligaciones dentro del juzgado que serán muchas. No pongo en tela de juicio la capacidad de los jueces del arrendamiento para exhortar a las partes a la amigable composición; pero sí, debido a sus actividades a tener tiempo para en cada audiencia

buscar continuamente alternativas para la solución del litigio tal como lo refiere la fracción I del presente artículo.

Por lo que se refiere a la fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente; ésta resulta ser contundente en cuanto a su limitación de términos procesales al ordenar el desahogo de pruebas admitidas y preparadas, dejando de recibir las que no lo esten, facultando al juzgador para declararlas desiertas; dejando bien claro que por ningún motivo se puede suspender ni diferir la audiencia por falta de preparación o desahogo de pruebas. Esta disposición es buena, pero pudo ser mejor si se hubiese dejado subsistente la audiencia previa y de conciliación; además de que se respetara al pie de la letra la normatividad que contemplaba este rubro por parte del juzgador, es decir los términos.

Toda vez que la fracción III de este precepto resulta estrechamente vinculada con la fracción anterior reitero que es buena la disposición siempre y cuando se hubiese dejado subsistente la audiencia previa y de conciliación en los términos precisados.

Artículo 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas

atrasadas por 2 o 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 encuentre al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciendolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Este procepto resulta ser uno de los más grandes atinos del legislador, no sólo para eliminar osciosos procedimientos como lo era el juicio especial de desahucio, sino también en la eliminación de términos y pasos procesales que perjudicaban en exceso al arrendador y daban oportunidad al arrendatario para alargar maliciosamente el litigio en su beneficio.

Artículo 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Considero atinada la figura que contempla este rubro, ya que el arrendatario maliciosamente y con el afán de retrasar o evitar la notificación de la sentencia definitiva o anteriormente en su caso el auto de ejecución, cambiaba constantemente su domicilio legal.

Artículo 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.

El precepto resulta también un acierto del legislador al eliminar la audiencia incidental, que anteriormente prevenía éste, en detrimento claro del arrendador por alargar el procedimiento al resolverse en una sola sentencia se abrevian los términos y pasos procesales.

Artículo 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, es 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 hubieren sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrenda-

miento no procederá la apelación extraordinaria.

Por lo que se refiere a la fracción I del precepto en comento, considero un acierto del legislativo que en materia de arrendamiento inmobiliario, se resuelva en forma conjunta las apelaciones intermedias con la apelación, en su caso, de la sentencia definitiva. En esta materia en específico y con la intención por parte del arrendatario de retrasar el procedimiento se apelaban todo tipo de resoluciones del juzgador, con la finalidad de que la Sala correspondiente resolviera cada apelación intermedia, y debido a la adscripción que con motivo de la rotación sufrían los juzgados, diferentes salas resolvían el mismo litigio en diferente etapa procesal; lo que traía como consecuencia un retraso en la resolución definitiva del juicio.

Por lo que se refiere a la fracción II del precepto en comento, difiero del legislativo, pues la apelación extraordinaria procede, de acuerdo con el artículo 717 de nuestra ley en estudio: cuando se ha notificado al reo por edictos y el juicio se sigue en rebeldía; cuando no estuvieren legítimamente representadas las partes o siendo incapaces se entendió con ellos las diligencias; cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley y; cuando el juicio se ha seguido ante un juez incompetente al que no se le prorro-

que la jurisdicción. Todos estos supuestos dentro de los tres meses que sigan a la notificación de la sentencia.

Difiero del legislativo debido a que, si por alguna razón, no difícil de darse en nuestra sociedad, el arrendatario cae en cualquiera de estos supuestos, quedará verdaderamente en estado de indefensión y con motivo se violará en su perjuicio el contenido de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Efectivamente las apelaciones en esta materia sólo deben admitirse en el efecto devolutivo; ya que resultaba una carga injusta para el arrendador que después de sufrir un proceso tan largo al momento de dictarse una sentencia en su favor y condenatoria para el demandado, éste último pudiera maliciosamente tratar de acreditar un daño irreparable, y conseguir la suspensión de la ejecución (Artículos 694 y 696 del Código de Procedimientos Civiles), lo que traería como consecuencia un alargamiento injustificado del juicio.

LEY FEDERAL DE PROTECCION
AL CONSUMIDOR.

Artículo Tercero.- Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Artículo 73.- Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

Definitivamente el legislador con el fin de evitar procesos innecesarios desvincula el arrendamiento de la Ley Federal de Protección al Consumidor; restringiendo estrictamente el conocimiento de esta materia a los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

En consecuencia, resulta un acierto del legislativo restringir el conocimiento de las controversias que con motivo del arrendamiento de inmuebles se susciten, en forma exclusiva a los jueces de la especialidad, es decir, a los

del arrendamiento inmobiliario; ya que al permitir el conocimiento de la materia a la Procuraduría Federal del Consumidor otorgaba una duplicidad de facultades.

Todo lo anterior se resume en la eliminación de competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de Arrendamiento.

T R A N S I T O R I O S .

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 o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

El análisis de los tres artículos transitorios

dispuestos para el presente decreto se resumen diciendo: no debieron haberse dispuesto, hasta en tanto no se revisara en forma exhaustiva el contenido de la reforma, adición y derogación de diversas disposiciones para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor; decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el miércoles 21 de julio de 1993.

2.7. DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS-
TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFOR--
MAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL -
EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN -
MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCRDIMIENTOS -
CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL-
DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EL 21 -
DE JULIO DE 1993; PUBLICADO EN EL DIARIO OFI--
CIAL DE LA FEDERACIÓN EL 23 DE SEPTIEMBRE DE -
1993.

Artículo Unico.- Se reforman los artículos tran-
sitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil
para el Distrito Federal en materia común y para toda la Repú-
blica 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 entraran 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 1998 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 regirán hasta su conclusión,

por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 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 1993.

El presente decreto se analiza en conjunto debido a la intención del Legislador de disimular su entrada en vigor; por los siguientes razonamientos:

a) Mientras en su artículo primero da a conocer que las disposiciones del decreto de 21 de julio de 1993 entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998; con una doble intención en su artículo segundo les da vigencia a partir del 19 de octubre de 1993, con los supuestos que maneja en sus tres fracciones y lo confirma su transitorio único.

b) La doble intención con que se maneja el legislador consiste en evitar el aumento de problemas y descontentos que se ocasionaron a la población y que se vió reflejado ante el gobierno mexicano por medio de sus instituciones.

mucho antes de la entrada en vigor de las reformas de 21 de julio de 1993. La segunda, era suspender disimuladamente la entrada en vigor del decreto de 21 de julio de 1993, ante los ojos de la población mexicana, ya que esta por distintos medios mostraba su inconformidad con su entrada en vigor, logrando sólo una aparente suspensión hasta 1998 para casa habitación.

c) La realidad es que el legislador impuso su voluntad y dió vigencia al decreto de 21 de julio de 1993; aún contra la voluntad de sus representados sin prever las consecuencias.

CAPITULO TERCERO

IMPACTO SOCIAL, JURIDICO, POLITICO Y ECONOMICO DE LAS MODIFICACIONES A LAS LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. DESDE SU INICIATIVA HASTA SUS PRIMERAS APLICACIONES.

Sin duda alguna la reforma, adición y derogación a diversas leyes en materia de vivienda, causarían un impacto a diversos sectores de la población en nuestro país; en este caso nos referimos a los sectores social, jurídico, político y económico. Estos emitirían su opinión a lo que indistintamente llamaron Ley Inquilinaria, Leyes de Vivienda o Leyes sobre Arrendamiento Inmobiliario; con una intención común la de demostrar su inconformidad y su rechazo a tales reformas.

La finalidad del presente capítulo es señalar los puntos de intersección entre el presente trabajo terminal y los distintos sectores de la población que se citan, en relación con el tema del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal en el año de 1993.

Asimismo, con la intención de seguir una s6la lnea de investigaci6n, tratando en lo posible de ser lo m6s objetivo e imparcial; los datos compilados y que a continuaci6n se citan, se obtuvieron de un 6rgano informativo escrito, en este caso el peri6dico "La Jornada".

Por lo que respecta al impacto social, este sector mostr6 su inconformidad a6n antes de la entrada en vigor de la Ley Inquilinaria, por medio de sus representantes populares; es el caso de Marco Rasc6n, representante de la Asamblea de Barrios y Armando Palomo, investigador del Centro de Operaci6n de Vivienda y Poblamiento; al se6alar, que si la nueva Ley Inquilinaria responde a la lucha por la sucesi6n presidencial, entonces se trata de un acto "terriblemente irresponsable" y "despreciativo"; luego de advertir que provocar6 un enfrentamiento "salvaje" entre arrendatarios e inquilinos.

Que las modificaciones al C6digo Civil, C6digo de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protecci6n al Consumidor "est6n fuera de la realidad, rompen con el esp6ritu de justicia y violan los derechos humanos"; asimismo que al aprobar el Congreso de la Uni6n la Ley Inquilinaria, se estableci6 la "Ley de la Selva en el Mercado de Vivienda en Arrendamiento", al cual son lanzados miles de colonos que ser6n desalojados con el uso de la violencia".

Actualmente se han estimado que se presentan entre quince y veintisiete lanzamientos diarios pero seguramente se duplicarán por la rapidez de los juicios y porque en lo sucesivo el arrendador ya no necesita anunciarlo previamente. (33)

Así también, Sergio Alcazar Minero, asesor de la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular, y de otras organizaciones urbanas y del Valle de México, opinó que "Las reformas al Código Civil ponen en indefensión al inquilino. El camino que se había avanzado y que incluso había hecho ya jurisprudencia, se pierde con estas reformas que perjudican realmente al arrendatario". No es verdad aseveró que con estas reformas se vaya a incentivar la inversión privada. "Los propietarios de edificios, al permitirseles regirse por la libre oferta y demanda, podrán incrementar sus rentas y hacer contratos por meses y semanas". ...Sostuvo que "Las modificaciones al Código Civil atentan contra el inquilino y lo ponen en una situación de indefensión". (34)

-
33. JOSE GIL OLMOS. "Preven vecinos enfrentamientos con arrendatarios". La Jornada. No. 3180. México, D. F. Julio 17, 1993. Pág. 23.
34. VICTOR BALLINAS. "Indefensión por las reformas al Código Civil: asesor de inquilinos". Ob. Cit. No. 3179, México, D. F. Julio 16, 1993. Pág. 38.

Como se desprende del texto anterior, y del desarrollo del presente trabajo terminal y en especial el capítulo II en la parte que refiere al Decreto de 21 de Julio de 1993; las modificaciones a las leyes de vivienda resultan fuera de toda realidad, porque lo que nuestro país necesita no son parches a las leyes, ni beneficiar o perjudicar a un determinado sector de la población, sino, un justo equilibrio entre arrendador y arrendatario, y en caso de controversia una perfecta aplicación de las leyes.

Por lo que respecta al impacto jurídico, René Coulomb, del Centro de Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI), e investigador de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), en relación con las modificaciones a las leyes sobre arrendamiento inmobiliario manifestó "Son reformas inoportunas, inequitativas e inadecuadas.

Son inoportunas 'en lo económico y en el terreno político; son inequitativas porque son sesgadas, protegen sólo al propietario del que persiguen - el incremento de la oferta de vivienda en renta -, no se dará por sí sólo, sino con una serie de estímulos y la revisión de las políticas habitacionales'. Explicó en entrevista que las actuales reformas para la vivienda en alquiler se efectuaron con un diagnóstico equivocado de la situación real de la vivienda en renta,

por lo que van a provocar 'incremento a la inflación, expulsión de la población a la periferia y a la nula inversión privada para vivienda de alquiler'. ...Sin embargo, apuntó, quizás lo fundamental es que 'son reformas inadecuadas en relación con el objetivo que persiguen'. Contiene una inadecuación entre lo que persigue y lo que dicen". (35).

Efectivamente, como bien apunta el investigador René Coulomb las reformas a las leyes de arrendamiento son "inadecuadas" en relación con el objeto que persiguen, ya que si bien es cierto era necesaria la reforma a la ley en esta materia, también es cierto que las reformas de 21 de julio de 1993, no fueron las más adecuadas, pues el objetivo principal deberá ser siempre que sean equitativas entre arrendador y arrendatario y sobre todo que obliguen al juzgador a la perfecta aplicación de las leyes y con los términos que la misma señala y no permitirles que a su libre albedrío señalen fechas disculpándolas con las misma referencia - "cuando las actividades del juzgado lo permitan".

Por lo que refiere al impacto político las modificaciones a las leyes sobre arrendamiento inmobiliario tuvieron

35. VICTOR BAILINAS. "Reformas inequitativas, inoportunas e inadecuadas".

La Jornada, No. 3189. México, D. F. Julio 26, 1993. Págs. 38 y 56.

cuestionamientos como los del Diputado Federal del PRD (Partido de la Revolución Democrática); tras la inusitada celeridad con que se presentó, dictaminó, discutió y aprobó en el Senado y en la Cámara de Diputados el paquete de reformas en materia inquilinaria reactivo en la Ciudad de México.

"De acuerdo con informantes del DDF (Departamento del Distrito Federal), esta iniciativa fue emitida desde las Oficinas de la Secretaría de Hacienda, buscando fundamentalmente afectar la carrera por la sucesión presidencial del actual Jefe del DDF, creándolo un serio problema". (36)

Dice Alejandro Méndez, investigador del Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, "Las modificaciones aprobadas en un tiempo record, únicamente con el voto priista fue proteger los intereses de los arrendatarios; pero ahora la situación se revierte completamente. Los inquilinos quedan en indefensión absoluta al dejar manos libres a los caseros para imponer las reglas del juego.

No hay nada que garantice que con las reformas se va a reactivar el mercado de vivienda en renta en la Capital...". (37)

36. RAUL MONJE. "Se hizo en Hacienda, para afectar la carrera del Jefe del DDF". Revista Proceso No. 872. México, D. F. Julio 19, 1993. Pág. 24.

37. *Ibidem*. Págs. 24 y 26.

"La Inquilinaria (ley) es el sello de la antipopularidad de estas leyes que, además hay que sacarlas lo más pronto posible, antes de entrar a la época electoral". (38)

Una nota periodística que me parece pertinente citar debido a los hechos ocurridos con posterioridad a está; lo es la siguiente: "El Partido Revolucionario Institucional (PRI) reiteró su apoyo a las reformas legales en materia inquilinaria, aunque anunció que en el período extraordinario de Sesiones de la Cámara de Diputados, los legisladores priistas propondrán adiciones a un par de artículos transitorios para precisar los alcances de las disposiciones.

En un comunicado conjunto, el Comité Ejecutivo Nacional del PRI y del Comité Directivo de ese partido en el Distrito Federal, consideraron que ante la disminución de la oferta de la vivienda en arrendamiento 'se hace ineludible' la revisión de la regulación de ese tipo de contratos.

Asimismo anuncio que la dirigencia priista en el Distrito Federal establecerá a partir de hoy los Comités de Defensa Inquilinaria y de manera muy especial bufetes jurídicos gratuitos que prestarán la orientación necesaria

38. ANA CECILIA TERRAZAS. "En tres meses, con 30 leyes, apuntalo el gobierno su esquema de liberalismo clásico". Por Gilberto Rincón. Revista Proceso
Pág. 25.

en su caso, la asesoría jurídica gratuita... para evitar cualquier tipo de abusos.

En el comunicado de apenas cuartilla y media, se señala que las normas tienen dos objetivos primordiales: el primero, garantizar la seguridad jurídica y salvaguardar los derechos adquiridos por los inquilinos que tengan contratos de arrendamiento celebrados antes del 21 de octubre del año en curso, y el segundo el estimular el amplio y dinámico proceso de inversión en la construcción de viviendas susceptibles de ser arrendadas, como el mejor procedimiento para proteger en todos los sentidos los derechos inquilinarios a futuro.

Anuncia que a fin de lograr los objetivos trazados, los legisladores priistas propondrán en el período extraordinario de sesiones adicionales a los artículos segundo y tercero transitorio para precisar el alcance de todas las disposiciones...

Las nuevas normas, dice el comunicado priista distribuido anoche a todos los medios de información, sólo se aplicarán a los contratos de arrendamiento que se suscriban después del 21 de octubre del presente año.

Todos los contratos de arrendamiento suscritos

hasta esa fecha y las controversias que se encuentren pendientes de resolución, o las que se susciten con motivo de los contratos de arrendamiento vigentes, los serán aplicables las disposiciones legales que han regido durante los últimos años. (39)

Como se desprende del anterior comunicado de prensa, la decisión de retrasar la entrada en vigor de las reformas a las leyes de arrendamiento inmobiliario; fue decidido por la "dirigencia" de un partido político; el Partido Revolucionario Institucional, quien no podía negar el apoyo a las reformas que él mismo impuso a pesar de la negativa de los demás partidos políticos que se congregan en el Senado y en la Cámara de Diputados pertenecientes a otros grupos políticos y quienes desde su iniciativa se impusieron a su entrada en vigor por ser consideradas reformas absurdas y creadas "al vapor", y tal vez, con fines políticos como se ha hecho referencia.

El Partido Revolucionario Institucional y sus políticos se encuentran en el poder desde hace más de cinco décadas decidiendo el futuro de México y de los mexicanos

39. COMUNICADO DE PRENSA. "Adiciones a la reforma Inquilinaria, propondrá el PRI". La Jornada. No. 3191. México, D. F., Julio 28, 1993. Pág. 21.

e imponiendo las leyes que ahora nos rigen; pero no alcanzo a comprender con cuanto desacierto son creadas dichas leyes, ya se que basan en las de otros países, o bien, en su momento son inoportunas y hasta ineficaces y sólo hasta que sus gobernados se oponen abiertamente contra éstas, no sin antes tener enfrentamientos violentos con los diferentes cuerpos de seguridad del país con que cuenta el gobierno para la imposición de leyes que son creadas como vulgarmente se dice "al vapor".

Ahora bien, en la parte final del comunicado de prensa dirigido a los medios de comunicación por el Partido Revolucionario Institucional, resume lo que conocemos como el Decreto de 23 de Septiembre de 1993, por el que se modifican artículos transitorios de diverso Decreto de 21 de Julio de 1993, es decir, la entrada en vigor de las reformas a las leyes de vivienda en las que supuestamente se suspende su aplicación para entrar en vigor a partir del 19 de octubre de 1998, para inmuebles que son destinados a casa habitación, no existe falasia mayor que ésta; ya que el comunicado de prensa informa aún sin ser propuesta oficial la fecha de entrada en vigor de los contratos de arrendamiento practicados hasta antes del 21 de octubre de 1993 y en el Decreto que se alude, es decir el de 23 de septiembre de 1993, oficialmente se decreta que entrará en vigor a partir del 19 de 1993, observación que se hace debido a que sólo existen dos

días de diferencia de una ley que decide el destino de muchos mexicanos por medio de un boletín informativo; de lo que se desprende que el destino de nuestras leyes y en consecuencia el de muchos mexicanos se encuentra decidido por una "dirigencia de partido político".

Finalmente por lo que se refiere al impacto económico, rubro que también tuvo aspectos sobresalientes, y claro si se analiza en forma conjunta con el social, el jurídico y el político nos da como resultado una conclusión más firme de lo que son las reformas materia de la presente investigación. Advierte la investigadora Judith Villavicencio "el incremento de viviendas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) ha sido un proceso marcado por grandes diferencias a nivel territorial, es destacable que el 92 por ciento del incremento de viviendas se concentra en el Estado de México. La respuesta de los organismos oficiales ha estado muy lejos de satisfacer la demanda de vivienda de la población de bajos ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con lo que se ha configurado un déficit de gran magnitud". (40)

40. ALONSO URRUTIA y JUAN MANUEL VENEGAS. "Déficit de 500 mil acciones de vivienda en el Distrito Federal". La Jornada. 3193. México, D. F. Julio 30, 1993. Pág. 21.

La advertencia que hace la investigadora citada no es en vano, pues efectivamente se incrementó el número de viviendas en la zona metropolitana, no sólo debido a la escasez de viviendas sino también al alto costo que ha adquirido aunado a la devaluación que ha sufrido la moneda, y su bajo poder adquisitivo; por lo que la respuesta proporcionada por los organismos oficiales lógicamente se encuentra lejos de cumplir con la demanda de la población en la adquisición de viviendas en especial la población de bajos ingresos.

Todo lo anterior, es decir, el impacto social, jurídico, político y económico de las modificaciones a la leyes sobre arrendamiento inmobiliario en el año de 1993, no termina ahí, sino que continúa a través de los años y para 1998 se encontrará en pleno vigor las reformas de 21 de julio de 1993, a pesar de la respuesta que tienen los gobernados en contra de sus gobernantes por la aplicación de dichas leyes, pues estos últimos en forma por demás política y disimulada les ha dado vigencia pausada sin que la población se haya dado cuenta. Pero el presente trabajo terminal demuestra y además compila la información que lo fortalece en el sentido de que dichas reformas causan perjuicios a los mexicanos y más aún le violan derechos constitucionales.

El impacto generado a partir de las primeras apli-

caciones a las leyes de vivienda o leyes sobre el arrendamiento inmobiliario se ha visto comprometido debido no sólo a la forma en que se ha dado a conocer, sino también a la situación económica en que se encuentra el país, lo que no permite distinguir el desacierto del decreto de 21 de julio de 1993 entre los gobernados; pero que indudablemente les perjudica y lo que es pero aún, beneficia al arrendador en perjuicio del arrendatario debido a lo sumario y breve que es el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

3.2. CONSECUENCIAS PREVISIBLES.

Las consecuencias motivadas por la entrada en vigor del Decreto del 21 de julio de 1993 y el Decreto de 23 de Septiembre del mismo año, podrían ser innumerables y sobre todo nefastas por los enfrentamientos entre gobernantes y gobernados. En la presente investigación resulta imposible enumerar todas y cada una de ellas debido a que las reacciones de la población y la respuestas del gobierno es impredecible, sin embargo sí podemos citar las que desde un punto de vista personal resultan ser las más importantes.

Por orden de importancia resulta necesario evitar la reacción violenta de la población por la entrada en vigor

de leyes que perjudiquen al grueso de la población, pues la consecuencia lógica de emitir leyes que los perjudiquen sin antes consultarlos o analizar la situación real del país es la de manifestarse en contra de cualquier tipo de ley; debido a que el sistema de gobierno que rige nuestro país sólo permite hacerlo mediante manifestaciones multitudinarias que son reprimidas por los cuerpos de seguridad con que cuenta el Estado.

Así también, resulta igualmente importante evitar el empobrecimiento de la clase media y en específico de la obrera, la cual, ante la necesidad de hacer uso del arrendamiento por carecer de la propiedad privada; se ve en la necesidad de aceptarlo en los términos y condiciones que le impone el arrendador y el propio Estado, a través de la facultad que se le concede a éste último para legislar.

Intimamente relacionado a la situación prevista en el párrafo anterior, es el enriquecimiento desproporcionado que adquiere el dueño de la propiedad privada, llámesele arrendador; resultado del empobrecimiento del inquilino, apoyándose en la libertades innecesarias que le concede el legislador, por el simple hecho de poseer la propiedad privada.

Al actualizarse estos supuestos se violan garantías individuales de usuarios del arrendamiento, debido no

sólo a la carencia de una vivienda digna y decorosa, a los enfrentamientos violentos, al empobrecimiento de las clases media y obrera en beneficio del dueño de la propiedad privada; sino también a las consecuencias de éstos, como lo es la creación de monopolios, la limitante de la libertad de expresión y otras más, como resultado de la violación de éstas.

Disminuir innumerables desalojos resultado de la aplicación de las reformas a las leyes de vivienda de 1993, debido a lo sumario y breve de los juicios y al estado de indefensión en que se deja al inquilino.

Así también evitar en lo posible la elevación de los costos de la vivienda, lo cual es consecuencia lógica de la falta de control que con la entrada en vigor de las reformas multicitadas, tiene el Estado, ya que la carencia de vivienda le otorga facultades al arrendador para disponer en forma exageradamente libre de la propiedad privada, imponiendo condiciones que elevan los costos del arrendamiento.

Resultado de lo anterior, lo es la continúa exigencia de la clase media y obrera de vivienda de interés social y que debido a la situación en que se encuentra en general la República Mexicana y por consecuencia nuestros gobernantes, imposibilitan la satisfacción de dicha necesidad.

Otra consecuencia previsible, lo es que al momento en que se encuentre plenamente en vigor el decreto de 21 de julio de 1993, es decir en 1998, lo será la carga excesiva de trabajo de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, los cuales han disminuido en número, lo que demuestra que no están creados para este problema futuro.

Resulta de trascendencia el hecho de que con motivo de que el territorio mexicano ya se encuentra totalmente repartido, ya sea en propiedad privada, ejidos, comunidades, zonas forestales y ecológicas, así como inmuebles para uso exclusivo del Estado; el gobernante en el futuro carecerá de tierras para repartir, por lo que su objetivo primordial deberá ser el otorgar al gobernando necesitado de habitación viviendas de interés social; aún con mayores facilidades de las que hoy en día se dan. Para evitar en lo posible las coyunturas sociales, y ante la imposibilidad de hacerlo por el alto costo de la vivienda que se ha originado en el arrendamiento, el Estado tendrá que hacer uso de sus facultades propias para expropiar propiedades al arrendador y por tanto el último perjudicado con la entrada en vigor de las reformas en materia del arrendamiento inmobiliario de 1993, sería éste.

Finalmente, el Estado ante la actualización de

estas consecuencias previsibles se verá obligado a reformar, modificar y derogar nuevamente disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal; así como al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tratándose de corregir problemas creados con los decretos de 21 de julio de 1993 y 23 de Septiembre del mismo año.

CONCLUSIONES

La presente investigación permite hacer un verdadero análisis sistemático que aunado a la aplicación práctica de las leyes en estudio, nos da una realidad jurídica de la que concluimos lo siguiente:

PRIMERA.- La adecuación al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, resulta en su mayor parte acertada, debido a que su actualización era una imperiosa necesidad dentro de nuestro sistema jurídico.

SEGUNDA.- La reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, específicamente al Título Decimo Sexto Bis, así como a otras disposiciones del mismo ordenamiento, resultan en su mayoría un error legislativo, debido a la inadecuación de las disposiciones en relación con el objetivo que persiguen.

TERCERA.- La derogación practicada a la Ley Federal de Protección al Consumidor resulta un acierto jurídico, debido a la duplicidad de instancias que conocen del arrendamiento inmobiliario.

CUARTA.- El arrendamiento inmobiliario, como figura jurídica se encuentra plenamente regulado por la ley sustantiva a pesar de las innumerables reformas que ha sufrido desde su idea original; trata de respetar cada uno de los lineamientos y el objeto sustancial para el que fue creado, sin embargo existen errores de fondo, forma y equidad.

QUINTA.- Los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, permiten que el arrendatario quede en estado de indefensión, tanto en la ley sustantiva como en la ley adjetiva; al otorgarle libertades al arrendador para imponer las reglas del arrendamiento.

SEXTA.- No hay nada que garantice que con las reformas se va a reactivar el mercado de vivienda. Sí, por el contrario se toca una de las fibras más sensibles de la población; ya que de las necesidades básicas como los alimentos, la salud, la educación; la vivienda es una de las más importantes.

SEPTIMA.- El pago de la renta podrá fijarse en moneda extranjera, en perjuicio claro está del arrendatario y en beneficio del arrendador por obvias circunstancias y la devaluación de la moneda es un riesgo cotidiano que el --

arrendador no quiere sufrir.

OCTAVA.- El no existir un límite en los incrementos del arrendamiento como anteriormente lo prevenía el derogado artículo 2448-D del Código Civil, aunado a que gran parte de la población que hace uso del arrendamiento inmobiliario es de clase obrera, campesina o empleado de rango medio que se ve en la necesidad de considerar el tipo de vivienda que obtendrá de acuerdo con sus percepciones, lo que le impide en estas condiciones resistir un incremento que no tenga límite.

NOVENA.- Dejan de ser irrenunciables varios derechos de los inquilinos de casa habitación; que eran eso, irrenunciables y que incluso ya habían creado jurisprudencia resultado de la constante búsqueda de justicia por parte del inquilino.

DECIMA.- Se suprime el término mínimo de un año en la firma de contrato de arrendamiento inmobiliario, ya sea para local comercial o para casa habitación lo que va en detrimento del arrendamiento mismo y perjudica tanto al arrendador como al arrendatario.

DECIMA PRIMERA.- Desaparece el derecho del tanto, en caso de venta del inmueble arrendado; dejando en su lugar

un aparente derecho de preferencia, el cual resulta obscuro al no contempar el nuevo arrendamiento en el que a pesar - de que el inquilino cumpla con todos los requisitos, jurídicamente no podrá hacerlo valer, pues la ley no lo prevé y será facultativo del arrendador otorgario.

La figura del derecho de preferencia, resulta ser una copia de lo que el legislador quiere dejar de llamar derecho del tanto, el cual sólo cambia de nombre y elimina obligaciones para los Notarios Públicos.

DECIMA SEGUNDA.- Resulta acertada la intención del legislador en 1993, de terminar con la prórroga convencional de 2 años (tácita reconducción), que otorgaba el artículo 2448-C derogado; pero pierde su brillantez al reducir por mucho los términos así como los pasos procesales, creando así el juicio más sumario conocido hasta hoy, las controversias del arrendamiento inmobiliario.

DECIMA TERCERA.- Es verdad que es un imperativo para todas las familias contar con una vivienda propia, pero, no es encareciendo el arrendamiento el camino propicio para lograrlo.

DECIMA CUARTA.- El decreto de 23 de septiembre de 1993, no suspende la aplicación de las reformas de 21 de

julio del mismo año. Lo que en realidad regula es su aplicación pausada a partir del 19 de octubre de 1993 y su vigencia definitiva a partir de 1998.

DECIMA QUINTA.- La supresión de la inspección de los autos en caso de litispendencia y conexidad de la causa resulta un acierto para disminuir los pasos procesales, no así el momento procedimental en que se practicaba, es decir, la audiencia previa y de conciliación.

DECIMA SEXTA.- La eliminación procesal de la audiencia previa y de conciliación es un error legislativo pues ésta en muchas ocasiones lograba una amigable composición entre las partes, lo que evitaba juicios prolongados e innecesarios.

Asimismo, la audiencia previa y de conciliación tenía la función entre otras, de legitimar a las partes, con su eliminación se corre el riesgo de juzgar sin estar debidamente legitimadas; lo que aunado a la eliminación de la apelación extraordinaria dejará al enjuiciado en estado de indefensión.

DECIMA SEPTIMA.- Lo más trascendental resulta la exagerada disminución de los términos procesales en el

juicio de controversias de arrendamiento; que traen como consecuencia la imposibilidad del arrendatario de defenderse del arrendador con instrumentos verdaderamente jurídicos.

DECIMA OCTAVA.- Procesalmente el arrendamiento inmobiliario no tenía la necesidad de un juicio especial, ya que, el juicio ordinario civil se adapta perfectamente a sus necesidades, lo que siempre ha hecho falta es que el juzgador lo aplique en los términos y condiciones que la propia ley prevé.

DECIMA NOVENA.- Tanto en el arrendamiento inmobiliario, como en todas las materias, el legislador debe buscar la equidad entre las partes, sin beneficiar a una en perjuicio de la otra; por lo que no debe entrar en vigor los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, sin antes hacer las adaptaciones necesarias, que permitan un justo equilibrio entre arrendador y arrendatario.

VIGESIMA.- Toda ley que perjudique al pueblo traerá como consecuencia el enfrentamiento entre gobernantes y gobernados, como es el caso de las leyes de arrendamiento inmobiliario en el año de 1993, las que a futuro tendrán que ser nuevamente reformadas, para ser ajustadas a la realidad social pero entre tanto causarán daños que serán difíciles de reparar.

P R O P U E S T A S

(G N E R A L E S)

I. Justicia, con esta finalidad deben ser creadas, modificadas y derogadas las leyes; así también con esa necesidad deben aplicarse; pero sobre todo ese debe ser siempre nuestro objetivo.

II. Hago voto en señalar que el camino para superar las deficiencias técnicas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya no puede ser el de reformas parciales (como es el caso de las reformas al arrendamiento inmobiliario de 21 de julio de 1993), algunas de las cuales han venido a complicar su estructura original que si bien no era la mejor en la actualidad difiere en demasía de su estructura original; ahora es preciso emprender las tareas necesarias para elaborar un nuevo Código

III. Tanto legislador como juzgador deben tener mayor conciencia de su cargo, pues sus decisiones, en su mayor parte deciden el destino de los individuos.

Este objetivo se logrará creando generaciones mejor preparadas para enfrentar esta circunstancia.

(ESPECIFICAS)

a). CODIGO CIVIL.

IV. Artículo 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 este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones sea preferido a otro en un nuevo arrendamiento o en caso de venta en los términos del artículo - 2448-J de este Código.

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

La renta se incrementará con base en avalúo comercial y sólo en los casos de nuevo arrendamiento.

VI. Artículo 2448-K.- Si varios arrendatarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido aquel 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, siempre y cuando hayan sido notificados de tal situación en la misma fecha; de lo contrario, sería designado por la suerte, salvo convenio en contrario

b) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

VII. Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I a V ...

VI.- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla en términos del artículo 963, segundo párrafo de este Código; y

VII ...

VIII. Artículo 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Sólo procederá el lanzamiento treinta días después de que la sentencia definitiva haya causado ejecutoria.

IX. Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el Juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá 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 la reconvención dentro de los 9 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvención se

correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

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 máximo de cuatro meses para la desocupación del inmueble previa petición que haga el arrendatario en su escrito y siempre que realice el depósito de las mensualidades correspondientes.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, 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 hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, 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 se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

X. Deben adecuarse a la realidad social los decretos de 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, para que puedan alcanzar el objetivo con el que fueron creados.

BIBLIOGRAFIA

- ARELLANO GARCIA, Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL.
Ed. Porrúa. 2ª Edición. México, 1981.
- BATIZA, Rodolfo. FUENTES DEL CODIGO CIVIL DE 1928.
Ed. Porrúa. 1ª Edición. México, 1979.
- BEERRRA BAUTISTA, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.
Ed. Porrúa. 13ª Edición. México, 1990.
- CENICEROS A., José y Otros. EVOLUCION DEL DERECHO MEXICANO. Ed. JUS. Tomos I y II. México, 1943.
- BUEN, Demófilo de. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL, IDIAS GENERALES, FUENTES HISTORICAS DEL DERECHO CIVIL ESPAÑOL CODIFICACION, NORMAS JURIDICAS. Ed. Porrúa. 2ª Edición. México, 1977.
- ESQUIVEL OBREGON, Toribio. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO. Tomos I, II y III. Ed. Porrúa. 2ª Edición. México, 1984.
- GOMEZ LARA, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL.
Ed. Harla. 8ª Edición. México, 1992.
- TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Ed. Harla. 8ª Edición. México, 1992.

- GUTIERREZ ARAGON, Raquel. ESQUEMA FUNDAMENTAL DEL DERECHO MEXICANO. Ed. Porrúa. 3ª Edición. México, 1978.
- J. KOHLER. EL DERECHO DE LOS AZTECAS. Trad. Carlos ROVALO FERNANDEZ. Ed. Revista Jurídica de la Escuela Libre de Derecho. México, 1924.
- MARGADANT S., Guillermo. INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO. Ed. Esfinge. 2ª Edición. México, 1976.
- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. EL DERECHO PRECOLONIAL. Ed. Porrúa. 3ª Edición. México, 1976.
- OVALJE FAVELA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. Ed. Harla. 6ª Edición. México, 1994.
- PALLARES PORTILLO, Eduardo. HISTORIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. Ed. Porrúa. 1ª Edición. México, 1962.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Ed. Porrúa. 11ª Edición. México, 1991.
- 13ª Edición. México, 1994.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. Ed. Porrúa. 4ª Edición. México, 1992.

LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Ed. Porrúa. 96ª Edición. México, 1993.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA

COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA

FEDERAL. Ed. Porrúa. 62ª Edición. México,

1993.

- 63ª Edición. México, 1994.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO

FEDERAL. Ed. Porrúa. 45ª Edición, México,

1993.

- 46ª. Edición. México, 1994.

LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa.

10ª Edición. México, 1990.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR. Ed. Porrúa.

19ª Edición. México, 1992.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO

COMUN DEL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa.

45ª Edición. México, 1993.

O T R A S F U E N T E S
(E C O N O G R A F I A)

DECRETO QUE DISPONE QUE NO PODRAN SER AUMENTADAS LAS RENTAS DE LAS CASAS O LOCALES DESTINADOS A LOS USOS QUE INDICA, ASI COMO QUE LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO SE CONSIDERARAN FORZADAMENTE PRORROGADOS HASTA POR UN AÑO, EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS. Publicado en el Diario Oficial de la Federación. Sección Primera, Tomo CLXV, No. 50. México, Diciembre de 1947.

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948.

DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

DECRETO POR EL QUE SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992.

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN
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. Publicado en el Diario Oficial
de la Federación el 21 de Julio de 1993.

DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSI-
TORIOS 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 PROCEDIMIEN-
TOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LA
LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR;
PUBLICADO EL 21 DE JULIO DE 1993. Publicado
en el Diario Oficial de la Federación el
23 de Septiembre de 1993.

DIARIO DE LOS DEBATES. H. Camara de Diputados Sec-
ción Tercera. Publicación seriada: 26 de
Mayo de 1928, 14 de Julio de 1928, 3 de
Agosto de 1928 y 31 de Agosto de 1928. Méxi-
co, 1928.

PODER EJECUTIVO FEDERAL. Presidencia de la República
INICIATIVA DE LEY. 1993. DOC. 073/LV/93.

PODER LEGISLATIVO FEDERAL. H. Cámara de Diputados.
Comisión de Vivienda. DICTAMEN A LA INICIATI-
VA DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN,
ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA
EN MATERIA FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTEC-
CION AL CONSUMIDOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENT-
TO. México, Julio 10 de 1993. 25ª Reforma.

PERIODICOS Y REVISTAS.

JOSE GIL OLMOS. "Preven vecinos enfrentamientos
con arrendatarios". La Jornada. No. 3180.
México, D.F. Julio 17, 1993.

VICTOR BALLINAS. "Indefensión por las reformas al
Código Civil: asesor de inquilinos" La Jornada
No. 3179. México, D.F. julio 16, 1993.

COMUNICADO DE PRENSA. "Adiciones a la reforma inquilinaria, propondrá el PRI". La Jornada. --
No. 3191. México, D.F. julio 28, 1993.

ALONSO URRUTIA y JUAN MANUEL VENEGAS. "Deficit de 500 mil acciones de vivienda en el Distrito Federal". La Jornada. No. 3193. México, D.F. julio 30, 1993.

RAUL MONJE. "Se hizo en Hacienda para afectar la carrera del Jefe del DDF". ANA CECILIA TERRAZAS. "En tres meses, con treinta leyes, apuntalo el gobierno su esquema de liberalismo clásico". por Gilberto Rincón. Revista Proceso No. 872. México, D.F. julio 19, 1993.