343
2ej

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
PLANTEL ACATLAN

"ANALISIS JURIDICO DEL TRATAMIENTO LEGISLATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

S U S T E N T A :

MARINA SALGADO ZAVALA

ASESOR DE TESIS:
LICENCIADO GERARDO GOYENECHEA GODINEZ

ACATLAN, EDO. DE MEXICO 1997

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

DEDICATORIAS

A mi madre...

Mamá: yo quisiera que el día de hoy estuvieras conmigo. Físicamente ya no es posible, pero desde donde estés, se que tu me acompañarás. Te extraño mucho. Gracias por tu cariño.

A mi padre...

Te quiero mucho y te agradezco que me brindaras la oportunidad de cursar una carrera.

A mis hermanos. Gaspar y Esmeralda...

Hoy estamos más unidos que nunca. Quiero compartir con ustedes este momento de mi vida. Los quiero mucho.

A mi asesor...

Mi eterno agradecimiento a tanta calidad humana. No tengo palabras para expresarlo. Que Dios lo bendiga.

A mis maestros...

Todos, sin excepción, me enseñaron algo que me serviría en la vida. Sinceramente, Gracias.

A la U.N.A.M....

Que la tengo en un alto concepto y le siento un gran respeto y cariño

OBJETIVO

El contrato de arrendamiento para casa habitación ha sido objeto de no pocas modificaciones legislativas, cuyo contenido merece ser analizado desde un punto de vista jurídico, puesto que le han convertido en un contrato generador de serios conflictos sociales, jurídicos y económicos en su aplicación práctica.

Es menester que el Legislador se aboque a realizar su labor como el producto de un serio y concienzudo análisis del contrato mismo y de la problemática que le rodea, dejando de lado los intereses políticos que han determinado hasta hoy las directrices en su TRATAMIENTO LEGISLATIVO.

Nuestro objetivo es hacer patente la necesidad de este análisis y la plena justificación del mismo. En la medida en que se busque el equilibrio entre las partes contratantes por lo que hace a sus derechos y obligaciones y no la satisfacción de intereses políticos, se logrará erradicar la problemática que ha significado en arrendamiento de casa habitación en nuestra Ciudad.

INDICE

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

a) El Código Civil de 1870 1

b) El Código Civil de 1884. 6

c) El Código Civil de 1928. 7

d) El Decreto de Congelación de rentas de 1948. 24

e) La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 34

f) El Decreto que declara de orden público las disposiciones de arrendamiento inmobiliario para casa habitación de 1985. 39

g) La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992. 45

h) El Decreto que abroga al similar de congelación de rentas de 1992. 46

i) El Decreto que deroga disposiciones de orden publico en materia de arrendamiento inmobiliario de 1993 y la postergación de su entrada en vigor. 49

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a) Definiciones de diversos autores, elementos de la definición de contrato de arrendamiento y elementos del contrato de arrendamiento en si. 54

b) Clasificación . 59

c) La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el contrato de arrendamiento de casa habitación. 61

d) El Orden Público y el Interés Social. 65

e) El contrato de arrendamiento de casa habitación orden público. 69

CAPITULO TERCERO

CUMPLIMIENTO, RESCISION Y EJECUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION

a) El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 72

b) Reformas de 1985. 79

c) Reformas de 1993. 83

d) Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación al contrato de arrendamiento de casa habitación. 90

CAPITULO CUARTO

ANALISIS DE LAS MODIFICACIONES EN EL TRATAMIENTO LEGISLATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.

A) Decreto congelatorio de rentas de 1948 y similar que lo abroga de 1992. 128

B) Decreto que declara de Orden Público las disposiciones para casa habitación de 1985 y similar que deroga disposiciones de Orden Público en esta materia de 1993. 144

C) La Ley Federal de protección al Consumidor de 1975 y la de 1992 147

Conclusiones. 148

Bibliografía 152

Legislación. 156

Publicaciones. 157

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

a) El Código Civil de 1870.

La regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil de 1870, refleja la corriente liberal de la época. Es muy evidente la importancia concedida a la autonomía de la voluntad como la ley suprema de los contratos.

Es claro que no puede hablarse de alguna tendencia proteccionista del Estado dirigida a algún sector en desventaja, dado que se consideraba que los hombres eran iguales y que en tales condiciones de igualdad, se produciría la justicia en la celebración de los contratos, al determinarse sus condiciones particulares por las leyes de la oferta y la demanda.

No resulta ocioso agregar que el México de 1870 no contaba aún con los problemas que aquejan al México actual, entre los que se cuenta la sobre población que, desafortunadamente va en aumento, los hacinamientos que aquella ha generado, la alarmante escasez de vivienda, el enfrentamiento de intereses opuestos de aquellos que han generado vivienda en arrendamiento y los que la exigen a un gobierno que se ha visto incapacitado para dar solución a tan compleja problemática.

La reglamentación del contrato de arrendamiento en el siglo pasado, respondió a las necesidades y a la ideología de la época.

Para tratar de establecer el equilibrio entre las prestaciones recíprocas de ambas partes en los contratos bilaterales, las legislaciones del mundo han adoptado hasta ahora distintos sistemas que ... corresponden...a ***formas diversas de concebir la justicia en el contrato.***

En este sentido puede hablarse de *una justicia liberal* en oposición a *una justicia igualitaria* y asimismo, de una justicia individual en contraste con *una justicia colectiva*.

La ***justicia liberal*** en el contrato prevaleció durante todo el siglo pasado bajo el imperio de los Códigos Civiles que, como los nuestros de 1870 y 1884, se inspiraron en el principio de la autonomía de la voluntad preconizado por el Código de Napoleón.

Según estos ordenamientos, lo fundamental que debía preservarse y garantizarse en el contrato era la libertad irrestricta de una y otra parte, ya que del ejercicio incontrolado de esa libertad, brotaba espontánea y naturalmente el equilibrio de las prestaciones recíprocas de ambos contratantes, a consecuencia de la ley de la oferta y la demanda, porque si, por ejemplo, el interesado en vender o en dar en arrendamiento un determinado bien pretendía un precio exagerado, no encontraría comprador o arrendatario, respectivamente,...[1] .

De esta manera, tenemos que a grandes rasgos, las disposiciones en materia de arrendamiento en el Ordenamiento a estudio se dieron en este sentido:

El Código de 1870, definía al contrato de arrendamiento como aquel "***...por el que una persona cede a otra el uso y el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto***", y denominó a las partes contratantes como "...arrendador el que da la cosa y arrendatario el que la recibe"[2]

Debe decirse que en cuanto al arrendamiento de casa habitación, que es concretamente el que se estudia aquí, se estableció la preferencia que tenía el arrendador para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento (art. 3091).

---

[1] Sánchez Medal Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES,. 12a. ed., Ed. Porrúa. México, 1993. pp. 6 y 7

[2] Dublán y Lozano. LEGISLACION MEXICANA. Tomo XI (1870-1871). Edición Oficial 1879 p. 390.

Se contemplaba la posibilidad de convenir el pago de las contribuciones impuestas a la finca, (art. 3088) esto es, si bien originalmente el pago debía hacerlo el arrendador, se permitía acordar cualquier modalidad al respecto, y así, podían surgir acuerdos provechosos para ambas partes. Por ejemplo si se convenía que el pago de las contribuciones se hiciera entre ambas partes, la renta propiamente dicha podía ser muy baja en compensación al pago proporcional que se hacía por contribuciones.

Lo interesante de esta disposición es, que se abría la posibilidad de convenir quién y de que manera sufragaría el gasto de las contribuciones.

Por lo que hace a las obligaciones a cargo del arrendador, en virtud del contrato celebrado, entre otras cosas se le obligaba a la entrega de la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir, a conservarla haciendo las reparaciones necesarias y no se le permitía estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, debiendo además garantizar el uso pacífico de la misma por parte del arrendatario.

También se indicaba que debía responder por daños y perjuicios que el arrendatario sufriera a causa de los defectos o vicios ocultos de la cosa que fueren anteriores a la celebración del contrato, no así si se demostraba que los vicios o los defectos de la cosa no habían sido ocultos para el arrendatario y no obstante ello había accedido a contratar.

Por su parte, el arrendatario debía satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos y se preceptuaba que el arrendatario que faltara a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tenía derecho a exigir el cumplimiento del contrato. (Arts. 3092 y 3097)

Existía también la obligación del arrendatario de pagar la renta que se venciera hasta el día en que se entregare la cosa arrendada. (Art. 3099).

Es importante apuntar que para estas disposiciones el Código no señalaba posibilidad de pactar en contrario, por lo que entendemos que debían, pues, invariablemente ser cumplidas

En el más breve tiempo posible, el arrendatario debía poner en aviso del propietario, toda usurpación o novedad dañosa que cualquiera hubiera hecho o preparase abiertamente en la cosa arrendada; de igual manera si existía urgencia en la necesidad de reparaciones al inmueble. En ambos casos sería responsable el arrendatario, de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaran a aquél. (Arts. 3113,3114 y 3115).

Le estaba prohibido al arrendatario, sin el consentimiento expreso y por escrito del propietario, variar la forma de la finca, debiendo restablecerla al estado en que se encontraba si lo hacía, al momento de devolverla, pero sería responsable, además, de todos los daños y perjuicios ocasionados al arrendador por su incumplimiento. (Art. 3117).

Una disposición importante es la que indicaba que el inquilino no podía rehusarse a hacer la entrega del predio una vez terminado el contrato ni aún bajo el pretexto de mejoras, fueran éstas útiles o necesarias. [3] (Art. 3126).

Entre las causales de terminación del contrato, resalta el cumplimiento del plazo fijado en el mismo. (Art. 3134-I). Es muy importante la causal a que nos referimos porque su cumplimiento solo implicaba el más mínimo respeto a lo pactado y al derecho que el arrendador tenía de poder disponer de nueva cuenta de su predio. Nos parece de toda justicia porque desde un principio el inquilino sabía cuándo terminaba su derecho al uso o goce de la finca, y por ende, se entiende que debía, con antelación a esa fecha, preparar su oportuna desocupación.

---

[3] La licenciada Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña, en sus comentarios a las disposiciones en materia de arrendamiento del Código Civil comentado que publican Miguel A. Porrúa y el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. (Tomo V, México 1988), señala respecto de las mejoras útiles y necesarias, lo siguiente: "Se entiende por mejora toda modificación intrínseca o extrínseca de la cosa arrendada que pueda producir un aumento en su valor económico. Las mejoras necesarias (son) aquellas que se realizan para impedir la pérdida o deterioro de la cosa y las útiles, aquellas que aumentan el valor de la cosa..."(Op. cit., p. 114)

Las otras causales de terminación contempladas eran las siguientes: Por convenio expreso, por nulidad o por rescisión . El Código en el capítulo conducente preceptuaba los casos en que se configuraban estas últimas causales de terminación. (Art. 3134, fracs. 2°, 3° y 4°).

Se contempló también, el caso en que si después de vencido el plazo originalmente pactado para la terminación del contrato, continuaba el arrendador sin oposición en el uso o goce del predio por parte del arrendatario, no se tendría por renovado el contrato (lo cuál sí ocurría tratándose de predios rústicos), pero el arrendatario debía pagar la renta que correspondiera al tiempo que excediera al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

En cuanto a esta disposición, creemos que no era suficiente continuar pagando el mismo precio a pesar de haber terminado el contrato, porque como ya lo expresamos, el arrendatario sabía desde un principio cuando terminaba su derecho, y el pasar por alto el término del contrato y continuar habitando la finca sin mediar explicación o justificación alguna para el arrendador, constituiría un atentado al derecho de este último de disponer de su propiedad. Un evidente incumplimiento a lo pactado libre y voluntariamente en el contrato. Por ende, si se producía el incumplimiento, justo habría sido que el precio de la renta se viera ligeramente incrementado como una sanción por el incumplimiento del inquilino.

Por otra parte, el arrendador podía exigir la rescisión del contrato, por falta de pago de la renta (y entendemos que de la primera renta que omitiera cubrir, porque el incumplimiento no se configura después de la falta de pago de dos o más rentas, sino desde la primera que no se cubra); por usarse la cosa en contravención al uso para el que se rentó o a la naturaleza misma de la cosa, y por subarrendar la cosa sin el consentimiento expreso del propietario.

Se dispuso también, que no era causa de rescisión del contrato, la muerte de una de las partes, salvo convenio en otro sentido; ello en atención a que los derechos y obligaciones que resultan de los contratos, pueden ser transmitidos entre vivos y por sucesión, si no son puramente personales por su naturaleza, por efecto del mismo contrato (es decir, por acuerdo) o por disposición de la ley.

De igual manera, se hace mención de los elementos de validez del contrato, que son a saber, la capacidad de los contrayentes , el mutuo consentimiento (sic) , -cabe aclarar que es redundante la expresión "mutuo consentimiento", dado que el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades, y es, evidentemente mutuo-, y el objeto lícito.

Otra disposición interesante es la que preceptuaba que siempre que se rescindiera el contrato por falta del arrendatario, éste tendría la obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corriera hasta que pudiera celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hubieren causado al propietario.

Estas son, a grandes rasgos, las disposiciones que en materia de arrendamiento de casa habitación, podían encontrarse en el Código Civil de 1870.

b) El Código Civil de 1884.

Del estudio comparativo que efectuamos entre el Código de 70 y el de 84, pudimos observar que el legislador de este último, no se ocupó en hacer cambios de ninguna especie al primero en esta materia, y así, por más de cuatro décadas el contrato de arrendamiento no tuvo necesidad de regularse en modo distinto.

De hecho, según se desprende de la exposición de motivos del Código de 1884, presentada ante la H. Cámara de Diputados, junto con el proyecto en Sesión del día 28 de noviembre de 1883, la intención era reformar no demasiados aspectos del Código vigente, tan sólo aquellos que realmente lo requirieran.

La primera Comision de Justicia ha consagrado un estudio especial a la iniciativa presentada por el poder Ejecutivo, en que se proponen ***algunas reformas*** al Codigo Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California...Desde luego se estableció como regla primera para las reformas que estas no se extenderían a más de lo que fuera absolutamente indispensable para satisfacer las necesidades sociales,

para dar claridad a algunos preceptos que no aparecían suficientemente esplícitos (sic) y para suprimir todo aquello que por carecer de aplicación práctica ó por referirse á alguno otro ramo de la legislación, solo servía en el Código Civil para ocasionar cierta confusión en sus disposiciones...[4]

En materia de arrendamiento no se propuso ningún cambio. Podemos deducir que se consideraba innecesario modificar la reglamentación del contrato de arrendamiento al satisfacer las necesidades sociales en el momento histórico en que se produjo su vigencia.

Tal vez sólo cabría mencionar que el único cambio que se observó entre un Código y otro en esta materia, fué en cuanto al articulado, intranscendente, por cierto.

De esta manera, tenemos que el liberalismo contractual y el individualismo, constituyeron el pensamiento predominante en ambos Códigos; y no fué sino hasta el Código de 1928 que se generó un significativo cambio en el pensamiento predominante.

c) *El Código Civil de 1928.*

De acuerdo con el pensamiento de su Comisión Redactora y del Informe Presidencial de la época en que se elaboró, nuestro vigente Código Civil de 1928, al reglamentar los contratos como las demás materias, introdujo diversas innovaciones y reformas *inspiradas en la idea capital de socializar, cuanto fuere posible, el Derecho Civil, preparando el camino para que se convirtiera en un Derecho Privado Social, pero teniendo sin embargo como meta fundamental, armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884.* (Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil de 1928 por Ignacio García Téllez e Informe del 1º de septiembre de 1928 por el presidente Plutarco Elías Calles).[5]

---

[4] DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS TOMO III 1883-1884, pp. 182 y 183.

[5] Citado por Sánchez Medal, Op. cit. p. 6

En la exposición de motivos del Código a estudio se justifica la tendencia opuesta que reflejaría dicho ordenamiento a partir del contexto histórico del momento.

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

Nuestro actual Código Civil, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad...

Para transformar un Código Civil, en que predomina el criterio individualista, en un Código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, ***derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad***, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad... [6]

Tal cosa puede leerse al principio de la exposición de motivos del Código Civil de 28, y concretamente del contrato de arrendamiento se estimó lo siguiente:

El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes (?) privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario...[7]

A nuestro juicio, resultan un tanto extremistas las pretensiones expresadas en la exposición de motivos del Código de 28, puesto que si bien es cierto que los Codigos anteriores propiciaron, paradojicamente, una

[6] CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Ed. Porrúa. México 1993. pp. 7 y 8.

[7] Idem., p. 33.

situación de injusticia, cuando buscaban la justicia en el contrato, también lo es que la solución no estriba en trasladarse al otro extremo; esto es, no se trata de resarcir el daño causado a un sector, condenando a otro con normas que ya van con la firme intención de limitarlo.

Hay que buscar el equilibrio, el justo punto medio en el cual realmente se conjuguen, en lo posible, los intereses particulares y los colectivos. En una palabra, ***equidad*** [8]

Así pues, veamos lo que el Código vigente contempló en materia de arrendamiento para casa habitación:

Por principio de cuentas, la definición legal del contrato de arrendamiento se expresa en diferente forma: "Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce ***temporal*** de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...".

Es de hacer notar que ya no se habla de "tiempo determinado", pero no deja de respetarse esta característica del contrato puesto que se emplea la palabra "temporal"

El artículo que define al contrato a estudio, se vió adicionado con un segundo párrafo en el que se determinan los límites máximos de duración de los diferentes contratos de arrendamiento. Al arrendamiento de fincas destinadas a habitación se le impuso un tope de 10 años.

Este segundo párrafo vino a proteger la característica de temporalidad del contrato, y a garantizar que ésta no se perdiera "...para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado".[9]

---

[8] ***Equidad.*** "Del latín *aequitas-tis*. Encierra la idea de igualdad y se define, en Derecho, como justicia natural, por oposición a la letra de la ley positiva." Calleja Hernando. DICCIONARIO POLITICO-SOCIAL, Ed. DUX, España, s. f. p.124. Por su parte De Pina Vara, expresa que la equidad es un "atributo de la justicia, que cumple la función de corregir y enmendar el derecho escrito, restringiendo unas veces la generalidad de la ley y otras extendiéndola para suplir sus deficiencias, con objeto de atenuar el rigor de la misma...La equidad como principio general del Derecho, forma parte del Derecho positivo nacional mexicano, por precepto expreso de la Constitución federal" DICCIONARIO DE DERECHO, 2a. ed., Ed. Porrúa, México, 1970, p.164. (Concretamente son los artículos 1° y 2° de la Carta Magna).

[9] Comentario de la licenciada Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña al artículo 2398 del Código Civil comentado al que ya hemos hecho referencia.

Por otra parte, siendo el precio otro de los elementos esenciales del contrato, como acto jurídico que es, por constituir el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, en el Código vigente al igual que en los dos anteriores a éste, el legislador se preocupo por preceptuar claramente que aquél fuese una suma de dinero o cualquier otra cosa valuable en dinero, siempre y cuando estuviera determinada o fuera cierta al momento de la celebración del contrato. (art. 2399). Ello implica que cuando no se determine en dinero, las cosas equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas de manera exacta, precisa e indubitable.

En cuanto a los bienes susceptibles de ser arrendados, el Código indica que lo son los no consumibles, los que se encuentran dentro del comercio, esto es, que la ley no prohiba rentarlos; y los derechos que no sean estrictamente personales (art.2400). Así todos los bienes muebles e inmuebles, corpóreos o incorpóreos que no se ubiquen en estos supuestos, pueden ser objeto de este contrato. Sin embargo y a este respecto, el profesor Rojina Villegas explica que "lógicamente se impone como limitación que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario" y agrega que "es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo las ventajas económicas del derecho real de autor o de usufructo..."[10]

---

[10] Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV CONTRATOS. 22a. ed., concord., con la legislación vigente por la lic. Adriana Rojina García. Ed. Porrúa, México, 1993, pp. 231 y 232.

Cuando se trata de copropietarios de cosa indivisa, es menester el consentimiento de todos los copropietarios, si hay la intención de uno de ellos de darla en arrendamiento.[11]

También la ley ha querido establecer una incapacidad especial para ser arrendatarios a ciertos servidores públicos. En primer lugar, los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, por sí o por interpósita persona, respecto de los bienes que debieran arrendarse en los negocios en que intervengan.

Ello para evitar la posible parcialidad de tales funcionarios y hacer una defensa efectiva del sentido mismo de la impartición de justicia.

De igual manera, los encargados de los establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos que administren los bienes del poder público.

Por otro lado, contempla la posibilidad de que quien no es dueño de la cosa, la pueda arrendar siempre y cuando se ubique en cualesquiera de los dos supuestos siguientes:

Primero, si la facultad para ello deriva de la autorización del dueño; segundo, si la facultad deriva de la propia ley para administrar bienes ajenos.

En el primer caso, son aplicables todas las reglas de la representación, dado que por virtud de un mandato el representante del dueño puede celebrar el contrato a nombre y por cuenta de este último. Naciendo, por supuesto, un vínculo entre el dueño y el arrendatario aún cuando aquél no hubiere estado presente al momento de la celebración del contrato.

El segundo supuesto consiste en la facultad para celebrar un contrato de arrendamiento, otorgada por la propia ley a los administradores de lo ajeno, como lo son quienes ejercen la patria potestad para administrar los bienes del menor hijo o no emancipado; o del usufructuario (arts. 2401 y 2402).

---

[11] Al estipularse claramente que *todos* los copropietarios deben consentir en rentar, se establece una excepción a la regla general que en cuanto a copropiedad dispone que para la administración de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de *la mayoría* de copropietarios. (art. 9 lo del Código Civil).

Por otra parte, el artículo 2406 consignaba la obligación de otorgar por escrito el arrendamiento cuando la renta excediera de cien pesos anuales (o diez centavos actuales), cantidad que a la vuelta de los años se tomó irrisoria. El legislador suprimió esta exigencia recientemente (Diario Oficial de 21 de julio de 1993), sin embargo, la entrada en vigor de ésta y otras modificaciones a las leyes en materia de arrendamiento (Diario Oficial de 23 de septiembre de 1993), se vió postergada por cinco años más, por lo que continúa vigente el texto del artículo en cita, como se expresó al principio, aún cuando en la práctica no tenga ya aplicación alguna, dado que es claro que al día de hoy, sin excepción alguna, el contrato de arrendamiento deberá ser formal.

Hay la disposición también, que indica que salvo que las partes pacten otra cosa, el contrato no se verá rescindido por la muerte de alguna de ellas. Es evidente la importancia que aún tiene como principio jurídico la autonomía de la voluntad de las partes; pero también resalta la importancia concedida al principio de derecho sucesorio por virtud del cual las obligaciones que el de cujus hubiere contraído, se transmiten a sus herederos o legatarios, según sea el caso, como parte de la herencia.

Se contempla la subsistencia del arrendamiento ante la transmisión de la propiedad del predio arrendado, así como la obligación del arrendatario de pagar la renta al nuevo arrendador, desde la fecha en que judicial o extrajudicialmente, ante notario público o dos testigos, le sea notificado el otorgamiento del correspondiente título de propiedad.

Y el arrendatario que hubiere pagado por adelantado las rentas al dueño anterior, podrá librarse de la obligación que le impone el precepto en comento, cuando tal pago por adelantado, se hubiere estipulado en el contrato.

De no ser así y haberse efectuado el pago, tendrá acción en contra del antiguo arrendador por el pago de lo indebido conforme a lo que el mismo Código preceptúa al respecto (enriquecimiento ilegítimo).

Cuando por causa de utilidad pública un predio precise ser expropiado, se establece el derecho, tanto del arrendador como del arrendatario, a ser indemnizados por el expropiante conforme a lo que la ley de la materia establezca (que es la Ley de Expropiación).

Enuncia también, qué bienes se sujetarán a las disposiciones del Derecho Administrativo, apuntando asimismo, la posibilidad de una supletoriedad de este Código en caso necesario: "art. 2411. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este titulo."

En cuanto a las obligaciones del arrendador, estas son exactamente las mismas que las que los Códigos anteriores le imponían. La licenciada Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña, al comentar el articulo 2412 del Código Civil, apunta:

La doctrina francesa resume las obligaciones del arrendador en tres palabras: entregar, mantener y sanear. Todas ellas se encuentran enumeradas en las cinco fracciones de este precepto:

a) ***Entregar***. La fr. I contiene elementos de esta obligación compleja: la entrega de la finca, de sus pertenencias, en estado tal que pueda ser utilizada por el arrendatario según convenio o según la naturaleza de la cosa, y se adicionó con una obligación mas: el inmueble deberá estar en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del mismo. [12]

Puede pactarse que el arrendatario tome la finca arrendada en el estado en que se encuentra y se haga cargo de ponerla en condiciones de servir para el uso convenido o su uso natural ...(o puede ser que)... con cargo a la renta, el arrendatario realice las obras y mejoras necesarias para poner la finca materia del contrato en condiciones de habitabilidad.

B) ***Conservar***. Esta obligación se debe cumplir día a día mientras dure el arrendamiento. Consta de dos elementos: uno activo y el otro pasivo. En la fracción II de este precepto encontramos el activo, es decir, la obligación a cargo del arrendador de realizar las reparaciones necesarias y en general todas las

[12] Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993 y Diario Oficial de la Federación de 23 de septiembre de 1993.

obras de mantenimiento que se requieran para que el arrendatario pueda usar la cosa según lo convenido o según la propia naturaleza de la misma.

El aspecto pasivo se encuentra en el artículo 2414 que prohibe al arrendador hacer modificaciones en la cosa arrendada.

C) *Garantizar*. Esta obligación consta de tres aspectos contenidos en las tres últimas fracciones de este artículo.

El primero (fr. III) comprende hechos personales del arrendador, es decir, debe abstenerse de perturbar el uso pacífico del arrendatario. La única excepción que admite este aspecto es la necesidad de reparaciones urgentes en la finca arrendada.

El segundo (fr. IV) se refiere a hechos de terceros que impidan el uso o goce pacífico a que el arrendatario tiene derecho mientras dure el arrendamiento. Esta obligación se refiere al saneamiento para el caso de evicción, cuando un tercero alegue mejor derecho para privar al arrendador y en consecuencia al arrendatario de la cosa arrendada (a. 2119). Al arrendatario compete el ejercicio de interdictos posesorios como poseedor derivado (aa. 791, 792 y 2413).

El tercero (fr. V) se refiere a defectos o vicios ocultos (vicios redhibitorios) de la propia cosa materia del contrato. En estos casos la obligación de garantizar implica, necesariamente, la responsabilidad del arrendador frente a los daños y perjuicios que el arrendatario sufra por esta causa.[13]

Ahora bien, la entrega de la cosa -dice el artículo 2413-, se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

[13] CÓDIGO CIVIL COMENTADO TOMO V. Ed. Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1988, pp. 107 y 108.

Existe también la prohibición expresa al arrendador de variar durante el arrendamiento, en su substancia, la cosa arrendada, de tal suerte que no pueda ser utilizada según lo pactado en el contrato ó su destino material; tampoco podrá intervenir en el uso legitimo de ella, bajo ningún pretexto, salvo que sea por causa de reparaciones que tengan el carácter de urgentes e indispensables.

A este respecto, el arrendatario tendrá la obligación a su vez, de poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones -a efecto de que este último las efectúe-, pero de no hacerlo así, es decir, si prontamente no da tal aviso, será responsable de los daños y perjuicios que con su omisión se ocasionen.

Y además si no avisara al arrendador haciendo él mismo las reparaciones, salvo que fueren urgentes, se considera que no podría exigir el reembolso de lo que hubiera gastado para efectuar dichas reparaciones, mucho menos pretextar dicho gasto para rehusarse a pagar la renta.

Ahora bien, si el arrendatario hubiere cumplido con dar aviso oportuno al arrendador de la necesidad de ciertas reparaciones, pero éste no las efectuara, quedará a elección de aquél rescindir el contrato u ocurrir al juez para que constriña al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante un procedimiento rápido que debía establecer el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal pero que nunca existió en tal ordenamiento.

Sin embargo en otro artículo se aprecia que es intención del legislador sancionar al arrendador no sólo si no efectúa las multireferidas reparaciones, sino también cuando las efectúe no tan a tiempo de tal suerte que a pesar de efectuarlas, se produzcan daños y perjuicios al arrendatario.

Así, se establece que "el juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario *por falta de oportunidad en las reparaciones*". (art. 2417).

Por otra parte, se aclara que por lo que hace a la obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada durante el tiempo que dure el contrato, no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce (art. 2418).

Evidentemente se estatuye que el arrendatario tendrá acción contra los autores de los hechos, y si estos fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador.

Del mismo modo que hay obligación de avisar a la brevedad posible al arrendador sobre la necesidad de reparaciones, la hay también de ponerlo en conocimiento de toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause; mas ello no privará al arrendatario de un derecho que como poseedor tiene de defender la cosa dada en arrendamiento.

Se contempla el supuesto en el que el arrendador fuese vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, en cuyo caso el arrendatario podrá reclamar la disminución en la renta o bien, rescindir el contrato pudiendo exigir el pago de daños y perjuicios si los sufrió.

En cuanto a los vicios ocultos o defectos que pudiera tener la habitación objeto del contrato, se plantean varias posibilidades:

El arrendador responderá de los vicios o defectos de la cosa *que impidan su uso*, aún cuando él los hubiere desconocido -máxime si los conocía-, o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento y ello sin culpa del arrendatario; no así si este último fué culpable, caso en el cual el arrendador no será responsable.

Ante tal situación el arrendatario podrá pedir o bien la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento *antes de celebrar el contrato*, de tales vicios o defectos.

Una vez terminado el contrato, si existiere algún saldo a favor de una de las partes, la otra deberá devolverla inmediatamente, a no ser que tuviere algún derecho que ejercitar contra aquella, en cuyo caso deberá depositar judicialmente el saldo referido (artículos 2422 y 2428).

Normalmente los saldos a favor del arrendatario corresponden al importe de los meses de depósito que se dan al inicio del contrato, y por lo general los inquilinos optan por que se compense el importe de las cantidades en depósito, con las rentas pendientes al terminar el arrendamiento.

Veamos ahora, los casos en los que corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario, que no son sino las reglas aplicables al caso de las mejoras en cosa arrendada.

En primer lugar, si el arrendador autorizó estas mejoras y se obligó a pagarlas, ya sea en el contrato mismo o posteriormente a éste.

También si se trata de mejoras útiles -que ya sabemos que son aquellas que aumentan el valor de la cosa- y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

Y, finalmente, cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, y el arrendador hubiere autorizado al arrendatario para que hiciera mejoras (que deberán entenderse que son voluntarias o útiles porque las necesarias constituyen una obligación que tiene el arrendador de conservar la cosa) y antes de que transcurriere el tiempo necesario para que el arrendatario quedara compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, el arrendador da por concluido el arrendamiento. (artículo 2423).

Ahora bien, las mejoras a que nos referimos en los dos últimos casos, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

Respecto a las obligaciones establecidas a cargo del arrendatario, tenemos que son las siguientes:

Deberá satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Deberá responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.[14]

Deberá servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Por otro lado, tendrá obligación de pagar la renta en cuanto reciba la cosa arrendada, pero podrá pactarse cualquier otra cosa, en la práctica, además del depósito, suele hacerse el pago por adelantado de la primera renta, sin que el arrendatario esté aún en uso del bien.

También está obligado a pagar la renta en el lugar convenido y a falta de convenio expreso la ley dispone que será en la casa, habitación o despacho del arrendatario.

Evidentemente la obligación de pagar la renta constriñe al arrendatario hasta el último día en que use la cosa y la entregue

Ahora bien, cuando el pago de la renta se pactó en frutos, y el arrendatario incurre en mora, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

No es permitido fijar intereses moratorios sobre frutos a fin de que estos pudieran compensar la mora, pero sí lo es si la renta se pacta en dinero, porque aunque en el Código expresamente no lo contempla -que debiera hacerlo-, tampoco lo prohibe, y como lo que no está expresamente prohibido, está permitido, la voluntad de las partes puede fijarlo.

---

[14] Esta fracción muestra con claridad que la preocupación del legislador en torno a este contrato ha estado siempre enfocada a las fincas destinadas a casa habitación, pues de otra manera hablaría de trabajadores y empleados además de los "sirvientes" o familiares.
Frente a esta especificación cabe preguntar si la responsabilidad de responder también se aplica en un contrato de arrendamiento en una finca destinada al comercio, cuando el causante directo del daño ocasionado es un empleado del arrendatario. Consideramos que sí, no sólo por una interpretación analógica sino por lo dispuesto en el art. 1924 ("Los patrones y los dueños de los establecimientos mercantiles están obligados a responder de los daños y perjuicios causados por sus obreros o dependientes en el ejercicio de sus funciones. Esta responsabilidad cesa si demuestran que en la comisión del daño no se les puede imputar ninguna culpa o negligencia").

Cuando se presenta un incendio, tenemos que el arrendatario será responsable del mismo en atención a que "normalmente los incendios de fincas son por culpa o negligencia de quien las habita", salvo que el incendio provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Pero si el incendio se comunicó de otra parte, y si tomó las precauciones necesarias para evitar la propagación del fuego, el arrendatario no será responsable.

Ahora bien, cuando hay pluralidad de arrendatarios pero se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de ellos, sólo este será el responsable, pero si no se pudiera determinar el lugar de inicio del siniestro, todos los inquilinos serán responsables proporcionalmente a la renta que pagan, y aún si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que de esta parte fijen peritos.

Evidentemente quedará libre de responsabilidad el arrendatario que pruebe que el fuego no pudo comenzar en la parte que él ocupa.

La responsabilidad en los casos a que nos hemos referido con antelación, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provenga, claro está, directamente del incendio.

Se advierte también que le está prohibido al arrendatario, sin el consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; pero si lo hiciere, deberá cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo responsable además, de los daños y perjuicios.

Cuando el arrendador admite la cosa arrendada sin una descripción de las partes que la componen, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Mas si la admite con la descripción de que hablamos, tendrá la obligación de devolverla al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Ahora bien, el arrendatario deberá hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. [15]

Pero también el arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total de la cosa, y las reparaciones duran menos de dos meses o dos meses, tendrá derecho a dejar de pagar la renta y al término de aquellos, volver a ocupar la casa, prosiguiendo los efectos del contrato; si la reparación durara más de dos meses, podrá ***optar*** por rescindir el contrato sin obligación, además, de pagar la renta mientras durara el juicio, si este fuere necesario para dirimir la controversia entre las partes.

En caso de que la pérdida del uso fuere parcial, el arrendatario tendrá la opción de pedir, mientras duren las reparaciones, la reducción del alquiler en forma proporcional y equitativa a la disminución de su uso, o bien, si dichas reparaciones se prolongan por más de dos meses, demandar la rescisión del contrato.

Importante es puntualizar que, consecuencia de esta disposición es que el arrendatario, tratándose de reparaciones inaplazables para la finca arrendada -porque de no ser así no se justificaría tal disposición-, está obligado a ***tolerar las molestias***, sin indemnización alguna que esas obras de reparación le causen y si por su oposición tales obras no se hicieren en tiempo oportuno, sería responsable ante el arrendador de los daños y perjuicios que por esa causa sobrevinieran a aquél.

Por otra parte, cuando se hubiera dado en arrendamiento una misma cosa a varios arrendatarios, en forma separada y en el mismo espacio temporal, el legislador combina tres principios que han de aplicarse según el caso: prevalecerá el arrendamiento primero en fecha (primero en tiempo, primero en derecho); si no fuere posible verificar la prioridad de esta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa

[15] "Si bien es cierto que las reparaciones necesarias en la cosa arrendada a fin de mantenerla en estado de servir para el uso al que fuere destinada, son parte de la obligación que tiene el arrendador (a. 2412 fr. II), cuando dichas reparaciones son de poca cuantía y ocasionadas por el uso normal de quienes ocupan el inmueble forman parte de la obligación de cuidarla y conservarla que tiene el arrendatario en los términos de este capítulo. Por este tipo de deterioros se puede entender: el mantenimiento de tuberías, cerraduras, reposición de vidrios, etc. Son reparaciones de las llamadas localivas (y) están definidas, sobre todo, por los usos y costumbres del lugar" (Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña, colaboradora de Op. cit., pp. 123 y 124).

arrendada (respeto al derecho del arrendatario que se encuentre en posesión), y si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sólo vale el inscrito (principio registral).

Por otro lado, el Código contemplaba el derecho del tanto para los arrendatarios, si se cumplían ciertas condiciones. De este modo, para ejercitar el derecho a prorrogar el contrato de arrendamiento de modo preferente con respecto a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, los inquilinos debían tener por lo menos cinco años arrendándola, haber hecho mejoras de importancia en la misma y estar al corriente en el pago de la renta.

Y se estipulaba que para ejercitar el derecho del tanto en caso de que el propietario quisiera vender la finca arrendada, se aplicarían en lo conducente lo preceptuado por los artículos 2304 y 2305 del mismo Código que regulan el derecho del tanto para la compra venta.

Por otro lado, se prohibía dar en arrendamiento una localidad que no reuniera las condiciones de higiene y salubridad exigidos por el Código Sanitario entonces vigente.

También se responsabilizaba y se constreñía al arrendador a pagar daños y perjuicios cuando no efectuara las obras consideradas como necesarias para la higiene y habitabilidad de una localidad, que hubiere ordenado la autoridad competente, siendo ésta una disposición irrenunciable (art. 2451).

No le era permitido al arrendador rechazar como fiador a la persona que reuniese los requisitos exigidos por la ley para serlo.

En caso de no exceder la renta del tope máximo indicado en el Código ($25.00 mensuales), el arrendatario podía elegir dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Respecto al pago de la renta, éste debía hacerse en los plazos convenidos, y de no haber convenio, por meses quincenas o semanas vencidas si las rentas excedían de $100.00 pesos, no llegaban a $100.00 o no llegaban a $60.00, respectivamente.

En arrendamiento de predios urbanos en los que no se hubiere fijado un tiempo determinado de duración, la conclusión podía darse a voluntad de cualesquiera de las partes avisando a la otra de modo indubitable con dos meses de anticipación. Y dado tal aviso, el arrendatario estaba obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendieran verla.

El subarriendo sólo es válido con la autorización expresa del arrendador, igualmente la cesión de los derechos del arrendatario.

En este sentido, si el arrendatario subarrendaba en todo o en parte o cedía sus derechos sin el consentimiento del arrendador, debía responder solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Si el subarriendo se celebraba en virtud de una *autorización general*, concedida en el contrato el arrendatario sería responsable frente al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Pero si el arrendador aprobaba *expresamente* el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario quedaba subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Por otra parte, respecto de los modos de terminación del contrato de arrendamiento, tenemos que, el artículo 2483 señala los siguientes:

"...I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

El arrendamiento por tiempo determinado concluía sin necesidad de desahucio, si no lo era, concluía a voluntad de las partes previo aviso indubitable a la otra parte con dos meses de anticipación.

Al vencimiento del contrato, si el arrendatario se encontraba al corriente en el pago de sus rentas, podía pedir la prórroga del mismo hasta por un año más, pudiéndose aumentar la renta hasta en un 10% siempre y cuando el arrendador demostrara la existencia de un alza en los alquileres de la zona, posterior al contrato de arrendamiento. Aquellos arrendadores que desearan habitar la casa quedaban exentos de la obligación de prorrogar el contrato al inquilino.

Si después de vencido el contrato e incluso la prórroga, si la hubo, continuaba el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, el arrendamiento continuaba por tiempo indefinido con la misma renta.

Y el tercero (fiador) que hubiere otorgado una garantía (seguridad) en el contrato original, no quedaba obligado evidentemente por una prórroga en la que no hubiera consentido, extinguiéndose por tanto su garantía.

En cuanto a las causales de rescisión del contrato, tenemos por principio de cuentas, la falta de pago de la renta en los plazos convenidos y a falta de éstos, los plazos que el artículo 2452 señalaba.

Por el uso indebido de la cosa ya por contravenir el convenido o el conforme a su propia naturaleza y destino. Y, obviamente, por subarrendar la casa en todo o en parte sin consentimiento del arrendador.

Ahora bien, el arrendatario podía optar por la rescisión del contrato cuando por causa de reparaciones hechas por el arrendador hubiera perdido totalmente la cosa y aún cuando siendo parcial la pérdida, hubiera durado más de dos meses.

Podía rescindir el contrato también, el arrendatario que recibiera por parte del arrendador, una negativa inmotivada para subarrendar; esto suponía, claro está, la existencia previa del derecho del arrendatario, derivado de una autorización general o especial.

En otro orden de ideas, cuando el usufructuario no hubiera manifestado su calidad de tal al celebrar el contrato de arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exigía el propietario la desocupación de la finca, el arrendatario tenía derecho para demandar al arrendador una indemnización de daños y perjuicios; y además el arrendamiento continuaría por tiempo indefinido y con la misma renta que se hubiese venido pagando.

Para el caso de que el predio dado en arrendamiento hubiere sido enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento podrá darse por concluido siempre que se demuestre que la venta se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca; de no ser así, el contrato de arrendamiento subsistirá.

d) El Decreto de congelación de rentas de 1948.

Para hablar del Decreto congelatorio de 24 de diciembre de 1948, es importante conocer un poco de los antecedentes que tuvo. En efecto, éste fué el último de una larga lista de Decretos expedidos dentro del lapso de tiempo comprendido entre 1942 y 1948.

Sin embargo cabría apuntar que el Dr. Néstor De Buen en su obra "La decadencia del contrato", a su vez cita a otro autor que aporta el dato de que ya en 1916 se había promulgado un Decreto congelatorio de rentas en México: "La fórmula de la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento ha sido utilizada en México en distintas ocasiones. Antonio Aguilar recuerda que por decreto de 14 de septiembre de 1916 publicado en el D.O. del 23 de septiembre del mismo año, se prorrogaron los contratos de arrendamiento por un lapso de seis meses, con un aumento de las rentas hasta de un veinticinco por ciento. 58 "[16] .

Los Decretos de los años cuarentas constituyeron lo que se dio en llamar una *legislación especial* sobre arrendamiento de casas para habitación, o arrendamiento de locales para comercio o industria.

Su origen fué nada menos que la segunda guerra mundial. La República se encontraba en estado de guerra, y sufrió el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, la casa habitación no escapó a esos efectos, viéndose sumamente afectadas las personas de escasos recursos al sufrir un desajuste en sus presupuestos familiares.[17]

El 1° de junio de 1942, el Presidente de la República, dada la situación prevaleciente en aquel momento, decretó una suspensión de garantías constitucionales, y no fué sino hasta el 28 de septiembre de 1945, que se decretó el levantamiento de dicha suspensión.

Ese primer Decreto constituyó el fundamento legal de cinco Decretos[18] promulgados por el Ejecutivo Federal, el cual se vió investido de facultades extraordinarias para tomar medidas de emergencia y legislar en los distintos ramos de la Administración Pública.

---

[16] Aguilar Gutiérrez, Antonio. LA EVOLUCION DEL CONTRATO, pp. 46-47, cit. por De Buen Lozano, Nestor, Op. cit., 2a. ed., Ed. Porrúa, México, 1986, p. 122.

[17] Véase Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES, 3a. ed., Ed. Porrúa, México, 1982, pp. 163 y ss

[18] Decreto promulgado el 10 de julio de 1942 y publicado el 24 de julio de 1942.
Decreto promulgado el 19 de octubre de 1942 y publicado el 27 de octubre de 1942.
Decreto promulgado el 24 de septiembre de 1943 y publicado el 11 de noviembre de 1943.
Decreto promulgado el 25 de febrero de 1944 (desconocemos fecha de publicación).
Decreto promulgado el 5 de enero de 1945 (desconocemos fecha de publicación).

Decretos que formaron parte de lo que pudiéramos identificar como una primera etapa dentro de esa legislación especial de que hablamos antes.

La primera medida tomada fué congelar las rentas "de casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal".

La vigencia de esta medida sería la misma que la de la suspensión de garantías.

Posteriormente se amplió esa congelación de las rentas para habitación, a todo el Territorio Nacional.

Se consideró que además de prohibir aumentos en las rentas, era necesario prorrogar por ministerio de ley, los arrendamientos para habitación; se incluyeron los edificios para escuelas en el Distrito Federal.

Mas tarde, se extendió la prórroga de los contratos de arrendamiento, a "los locales, departamentos, accesorias, viviendas, etc. en que de hecho y cualesquiera que fueran las estipulaciones respecto a su uso (que) contuvieran los contratos de arrendamiento, se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, neverías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan".

Evidentemente se buscó detener el aumento de los precios de aquellos productos considerados de primera necesidad, sin embargo, el planteamiento de la disposición legal no fué muy meditado o analizado que digamos y daba pié al aprovechamiento de muchos inquilinos:

"La intención es clara, es prorrogar los arrendamientos de los locales en los que se vendan los artículos de primera necesidad, para que no subieran los precios de los mismos; pero nótese que en realidad permite al inquilino *variar el uso estipulado*." [19]

Decreto promulgado el 13 de agosto de 1945 (desconocemos fecha de publicación).

[19] Aguilar Carbajal, Op. cit., p. 165.

Desde un principio al congelar las rentas, se prohibió terminantemente aumentarlas al dar inicio un nuevo contrato de arrendamiento.

En caso de mejoras a una propiedad que justificara un aumento de renta, se requería la autorización judicial previa que las justipreciara y debía tramitarse en la vía sumaria, con intervención del Ministerio Público, quien sería parte.

Obviamente se señalaron sanciones para el caso de incumplimiento por parte de los arrendadores; también se previó sanción para los arrendadores que hostilizaren a los inquilinos con la finalidad de obligarlos a desocupar el local, o no hicieran las reparaciones necesarias en los inmuebles. Se subrayó la irrenunciabilidad de todas estas disposiciones.

Para la debida aplicación del Decreto de 24 de septiembre de 1943, se *suspendió* la vigencia de algunos artículos del Código Civil. (En su momento veremos cómo el Decreto de 24 de diciembre de 1948, no *suspendió* sino que *derogó* de plano, algunas otras disposiciones de aquel Código y además del de Procedimientos Civiles).

La terminación del contrato por consentimiento debía ratificarse ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Al llegar el término de la guerra, quedaba sin vigencia la anterior legislación, por lo tanto, un Decreto del Ejecutivo Federal, -el último- de 13 de agosto de 1945, prorrogó su validez por treinta días más.

Una segunda etapa comenzó con el levantamiento de la suspensión de garantías por el Congreso de la Unión, el cual continuó con la promulgación de Decretos referentes a esta problemática en los que se procuró una mayor precisión técnica, pero nunca se logró la mejor.

Cabe mencionar que el artículo 7 del Decreto que levanta la suspensión de garantías estableció que los Decretos de 10 de julio de 1942 y de 19 de octubre de 1942 quedaban vigentes hasta en tanto no fuesen

derogados por una ley posterior, pero el primer Decreto del Congreso de la Unión dirigido a regir estos aspectos ratificó en su totalidad lo dispuesto en aquellos. Dicho de otro modo, no fueron derogados.

Con el último Decreto congelatorio, fueron tres los promulgados por el Congreso de la Unión. (En realidad hubo un cuarto Decreto pero sólo adicionó con un inciso más, el artículo 2 del Decreto de 24 de diciembre de 1948, y se promulgó el 30 de noviembre de 1951).[29]

El primero de estos Decretos emitidos por el Congreso ,(es decir, el publicado en 8 de mayo de 1946) tuvo una vigencia de dos años, pero quedaba facultado el Ejecutivo Federal a anticipar la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requerían. Fué una atinada medida inserta en el segundo artículo transitorio que de haberse agregado al Decreto de 24 de diciembre de 1948, que no señaló vigencia determinada, las consecuencias nefastas que produjo a la postre, se hubieran evitado.

El segundo de ellos observó disposiciones novedosas respecto de los Decretos anteriores, ya que prohibió el subarriendo total o parcial, así como la cesión de derechos sin el consentimiento del arrendador, bajo pena de quedar *rescindido el contrato de pleno derecho*.

También ordenó la creación de una comisión que estudiaría la procedencia o improcedencia de aumento de rentas en caso de mejoras o "en aquellos casos en que se justifique plenamente", y tomaría en cuenta la capacidad económica de los inquilinos.

Como habíamos mencionado ya, para nuevos contratos de arrendamiento las rentas no debían ser incrementadas, sin embargo con la creación de la Comisión, de dar esta su autorización podría producirse un aumento.

---

[29] Decreto promulgado el 11 de febrero de 1946 y publicado el 8 de mayo de 1946.
Decreto promulgado el 30 de diciembre de 1947 y publicado el 31 de diciembre de 1947.
Decreto promulgado el 24 de diciembre de 1948 y publicado el 30 de diciembre de 1948.
Decreto promulgado el 30 de noviembre de 1951 y publicado el 15 de diciembre de 1951.

Este segundo Decreto también previó una vigencia determinada (de un año), con posibilidad de anticipar la conclusión de la misma de ser necesario.

Respecto de los locales destinados exclusivamente a habitación en que vivían el inquilino y familiares, agregó que los familiares debían vivir con aquél "de modo permanente".

El tercer Decreto, de 24 de diciembre de 1948, resultó ser mucho más amplio que los anteriores, pero también contuvo más infortunados errores técnico-jurídicos.

Prorrogó por ministerio de ley los contratos de las casas o locales destinados exclusivamente a habitación que ocupara el inquilino y los miembros de su familia que vivieran con él (sin especificar qué personas se considerarían como miembros de su familia, si cualquier tipo de parentesco sería suficiente); también los ocupados por trabajadores a domicilio (este inciso generó conflicto en los debates de la Cámara de Diputados); los ocupados por talleres (se omitió señalar si se trataba de talleres familiares, como en los 2 Decretos anteriores); y, por último, los destinados a comercios o industrias (esto fué una novedad ya que no habían sido considerados antes).

Siempre se exceptuaron los contratos con rentas superiores a los $300.00 mensuales, en esta ocasión, también aquellos contratos en los que los arrendadores *necesitaran* habitar u ocupar para establecer en los locales arrendados una industria o un comercio de su propiedad, pero debían *justificar* ante los tribunales dicho requisito, además de pagar al inquilino como compensación, el importe de tres meses si el arrendamiento era de un local destinado a casa habitación y si se trataba de uno destinado a comercio o industria, la cantidad que fijaran los tribunales competentes tomándose en cuenta los guantes que hubiere pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste gozara, la dificultad de encontrar otro local e incluso las indemnizaciones que en su caso éste tuviera que pagar a sus empleados.

Permitió un ingenuo aumento de renta para aquellas que desde el 24 de julio de 1942 no hubiesen sido aumentadas, dependiendo del monto de las mismas; de más de $100.00 a $200.00 *hasta* en un 10% y de más de $200.00 a $300.00, *hasta* en un 15%.

Las rentas inferiores a los $100.00 no podrían aumentarse. Estos aumentos no *beneficiaban* a los locales destinados a comercio o industria.

Dichos aumentos serían independientes de la existencia de mejoras hechas a los inmuebles, según se desprende del Decreto en comento.

No señaló ninguna autoridad competente para vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en aquél y tampoco estableció ningún tipo de sanción pecuniaria.

Tampoco hizo mención de la irrenunciabilidad de las disposiciones ni refirió -por lo menos expresamente- que éstas fueran de orden público.

Cuando el arrendatario necesitara de su local, además de los absurdos requisitos que se le impusieron para disponer de él debía hacérselo saber al inquilino de forma fehaciente, con tres meses de anticipación si se trataba de casa habitación y con seis meses si se trataba de establecimiento mercantil o industrial.

Y en tanto el arrendador no garantizara la compensación de que hablamos antes, el inquilino no estaría obligado a desocupar el local arrendado en los plazos señalados.

Advirtió el Decreto la nulidad de pleno derecho, de todo convenio dirigido a modificar los contratos de arrendamiento y a contravenir lo dispuesto en aquél, y agregó: "Por lo tanto, ***no producirán ningún efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley.***".

Ahora bien, el Decreto en comento en su artículo 7º contenía un catálogo de causas de rescisión del contrato que podía invocar el arrendatario.

Así, tenemos que procedía la rescisión en caso de que se diera la falta de pago, no de una ni de dos, sino de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhibiera el importe de las rentas adeudadas, antes de que se llevara a cabo la diligencia de lanzamiento (frac. I). Ello por ley, tornaba inútiles los juicios de desahucio, pero necesarios también para que se cumpliera el supuesto de éste artículo, puesto que una vez transcurridos los tres meses sin el pago de la renta, sólo iniciando un juicio podía exigirse la desocupación del inmueble.

El subarriendo total o parcial del inmueble o el traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin el consentimiento *expreso* del arrendador, permitían la rescisión de dicho contrato (fracs. II y III). Esta causal de rescisión fué la única que el Decreto anterior de 30 de diciembre de 1947, estableció.

Era causa de rescisión, el que el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, destinaran el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato(frac. IV).

Es justo decir que con esta disposición se buscó evitar el abuso por parte de inquilinos a que se prestó una disposición del Decreto del Ejecutivo de 5 de enero de 1945, (art. 1º) que prorrogaba los contratos de los locales que independientemente de las estipulaciones contenidas en aquellos respecto a su uso, se encontraran instalados giros comerciales que expendieran productos de primera necesidad; porque tal disposición permitía al inquilino variar el uso del local que rentaba, a fin de recibir los beneficios de la prórroga.

También porque el arrendatario o el subarrendatario llevaran a cabo, sin el consentimiento del propietario (no se señalaba que debiera ser expreso), obras de tal naturaleza que alteraran substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble (frac. V). Del texto de esta fracción pudiera entenderse que si los familiares del arrendatario fueran los autores de las obras, no constituiría ello, una causal de rescisión, por no ser incluidos en la fracción en comento, lo cual parece haber sido un descuido del Legislador.

Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causaran daños al inmueble arrendado, que no fueran consecuencia de su uso normal (frac. VI).

Otra causal de rescisión hablaba de la posibilidad de que un arrendador se viera constreñido a rescindir el contrato de un inquilino, no por haber incumplido sus deberes contractuales para con aquél, sino porque la mayoría de los inquilinos de una casa, se lo solicitaran, -dice la fracción VII-, con "causa justificada", quedando, como puede apreciarse, muy vaga la frase y muy impreciso lo que pudiera considerarse como una causa justificada; y aquí cabría preguntarse con base en qué se de terminaría lo que es una causa justificada, y quién la valoraría.

Otra causal de rescisión era el estado ruinoso de la finca, que hiciera necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos (frac. VIII). De igual forma si a juicio de las autoridades sanitarias, las condiciones sanitarias de la finca exigieran su desocupación (frac. IX).

Concluía así, el catálogo de causales de rescisión y se señaló que la rescisión del contrato por las causas previstas, no daba derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

En los artículos transitorios de éste Decreto, se señaló la fecha en que debía empezar a regir, pero no señaló la fecha en que expiraría su vigencia.

En la exposición de motivos del Decreto en comento, se lee lo siguiente:

Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter ***a la mayor brevedad posible*** a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo ***definitivo*** (?) los arrendamientos urbanos.
En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación o locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el "Diario Oficial" de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter ***transitorio***, (?) una ley que

prorrogue los contratos de arrendamientos de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento ***moderado***, (?) y que se estima justo respecto a las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose a la vez, las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.[21]

La idea del Ejecutivo era "a la mayor brevedad posible" someter a la Cámara de Diputados un proyecto de ley que regulara definitivamente los arrendamientos urbanos, tal vez por eso no consideró conveniente señalar un plazo de vigencia para el Decreto, pero hemos visto cómo esta omisión desencadenó serias consecuencias.

La fórmula empleada por los dos Decretos anteriores era perfecta: señalar un plazo máximo de vigencia, pero también la posibilidad de anticipar el fin de ésta, de ser necesario. Pudo haberse empleado la misma fórmula en el Decreto de 24 de diciembre de 1948 y evitar así, las consecuencias que produjo.

Por otra parte, resulta curioso observar que por el artículo 3° transitorio se ***derogaron*** y no sólo se ***suspendieron***, todos los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opusieran a lo dispuesto en el presente Decreto.

Ya anteriormente mencionamos que el único Decreto -de todos- que habló de suspender la vigencia de unos cuantos artículos del Código Civil fué el de 24 de septiembre de 1943 (art. cuarto). En el Decreto a estudio, si la intención del Ejecutivo era una próxima regulación definitiva de los arrendamientos urbanos, ¿porqué derogar y no simplemente suspender?

[21] DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS, del 7 de diciembre de 1948, pp. 2 a 3.

Ese mismo Decreto de 24 de septiembre de 1943, planteó el sobreseimiento de los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento ***que estuvieran pendientes*** al entrar en vigor el mismo, pero el Decreto de 24 de diciembre de 1948, dispuso lo siguiente en su artículo 4º transitorio:

"Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1º de esta ley, ***se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren***."

e) La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.

Corresponde aqui, hablar sobre la Ley Federal de Protección al consumidor de 1975, que, si bien es cierto, en su texto original no se hizo referencia alguna a los contratos de arrendamiento de casa habitación, si ocurrió después con una reforma.

Será interesante, no obstante, conocer un poco de dicha Ley, cómo surgió, cómo se estructuró, cuál fué su objetivo, en fin, tener una visión global de este cuerpo normativo que posteriormente fué modificado, concerniéndonos a partir de entonces su estudio por relacionarse con el tema de este trabajo.

La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975, tuvo la cualidad de resultar, a la larga, un cuerpo normativo exitoso en la práctica, a pesar de los malos augurios y de provenir del gobierno del licenciado Echeverría, cuya línea de gobierno fué catalogada como populista y demagógica.

De entre las leyes de aplicación general en toda la República destinadas de manera preferente a limitar la libertad contractual hay que hacer mención especial de la Ley Federal de Protección al consumidor, que apareció bajo muy desfavorables auspicios no sólo por la denominación parcial que se le aplicó, sino principalmente porque el Gobierno que la expidió en 1975 se habia caracterizado por su demagogia [22]

[22] Hernando Calleja, refiere sobre la *demagogia*, lo siguiente "Del griego, significando dominación, tiranía de la plebe. Cuando se corrompe el sentido democrático surge un fenómeno que lleva consigo el sacrificio del interés general de la colectividad en pro del interés de clase de los gobernantes que simbolizan la plebe o clases

y por su constante provocación de enfrentamientos entre todos los sectores de la población. Felizmente, tan adversos augurios se han desvanecido con el tiempo gracias a la aplicación de ella cada vez más extendida y acertada.[23]

Recogiendo un poco los conceptos doctrinarios y opiniones que en 1975 se produjeron con motivo de la Ley, encontramos que se dijo, [24] entre muchas otras cosas, que la entonces nueva Ley Federal de Protección al Consumidor condicionaba la conducta ética del comerciante y del industrial al cumplimiento de un interés colectivo.

Se hizo referencia a los antecedentes mundiales en materia de protección al consumidor, mencionándose a países como Estados Unidos, Suecia, Gran Bretaña, Brasil y Venezuela.

Y hubo la afirmación de que "México al promulgar su Ley Federal de Protección al Consumidor, (estaba) siguiendo los pasos de los países más avanzados del mundo occidental".

---

inferiores. Esta voz fué usada por primera vez por Aristóteles en su tratado *Política*." DICCIONARIO POLÍTICO-SOCIAL, Ed. DUX, España, s.f., p. 95.

[23] Sanchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. 9a. ed. Ed. Porrúa, México, 1988, p. 13. Es en esta edición que el autor menciona lo transcrito; en su última edición ya no puesto que la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 había sido abrogada.

[24] Palabras pronunciadas por el Lic. José Morales Lavalle, y citadas por Dionisio J. Kaye en su obra LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, comentada y concordada, 2a. ed. actualizada, Ed. IEESA, México, 1981, pp. 24 a 27.

Asimismo, se aclaró que si bien resultaba novedoso un ordenamiento legal en el que se viera concebido integralmente un derecho protector del consumidor, también el Estado con antelación (en diversas épocas y con distintos matices), expresó su idea de proteger a los consumidores frente a los abusos cometidos por algunos emporios económicos. Prueba de ello eran la Ley de Monopolios, el Código de Comercio, los diferentes Códigos de los Estados, la Ley Federal de Radio y Televisión y otros. Muchas de sus disposiciones se recabaron integramente en la Ley que ahora comentamos.

Es importante agregar que la idea de establecer un ordenamiento de esta índole, fué propiciada por las organizaciones obreras. Se hablaba de la evidente disparidad entre proveedores y consumidores por los abusos a estos últimos que, carentes de medios de defensa y necesitados de satisfactores, aceptaban condiciones muchas veces leoninas,[25] so pena de no adquirirlos.

Recuerda Dionisio J. Kaye [26] que se hicieron escuchar las voces de grupos que expresaban su temor de que el proyecto de la Ley de 1975 pudiera influir para hacer de la actividad comercial una actividad imperativamente regulada por el Estado, y afirmaron que, consecuentemente, podría ser violatoria de la libertad de comercio y contraria al sistema de economía mixta.
En defensa del proyecto, se respondió que se reconocía el derecho a una ganancia legítima, pero que definitivamente no eran aceptables y debían combatirse las prácticas ilícitas y arbitrarias en la comercialización de los productos y servicios.

Y se aseveró: "El proyecto de ley no es contrario de la libertad de comercio; va en contra de los actos deshonestos que cometen comerciantes carentes de un sentido de solidaridad social". Sin embargo, se

---

[25] "Dícese de los contratos en que todas las ventajas son para una de las partes". García Pelayo y Gross Ramón. DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, última edición actualizada, Ed. Larousse, París, Francia, 1976, p. 623.

[26] Op. cit., pp. 32 a 35.

aclaró que existían comerciantes honestos, que no todos hacían de la suya una actividad de especulación, de agio y de lucro desmedido.

Algo muy importante que dejaba ver el equilibrio que buscaba el proyecto fué lo siguiente: "La ley fué elaborada por un cuerpo técnico altamente calificado que previó con detalle las circunstancias y los casos en los cuales el consumidor tiene derecho a una reclamación. ***No se pretendió dejar las puertas abiertas a abusos por parte de los consumidores, que pudieran desalentar o perjudicar a las actividades industriales o comerciales.***"

La creación del Instituto Nacional del Consumidor tenía, -se dijo- el propósito de fomentar y alentar la educación de los consumidores respecto a sus derechos como tales, que éstos desarrollaran una actitud consciente de su papel como agentes activos del proceso económico general.

La exposición de motivos de esta Ley, señalaba la necesidad e importancia que el Ejecutivo Federal consideraba que tenía. Nos permitimos transcribir, textualmente, algunos párrafos de tal exposición:

La iniciativa de ley,...propone la creación de normas e instituciones que el Ejecutivo a mi cargo ***estima de la mayor importancia para la afirmación del régimen democrático.***
Significa un avance considerable en la evolución de nuestro 'derecho social' que tiene su raíz en el mandato del Constituyente de 1917. Sólo mediante el leal acatamiento y la ***'actualización imaginativa'*** (?) del espíritu y la letra de la Constitución, podrá nuestro país alcanzar los objetivos que ésta se propone. ***Es deber de esta generación (?) velar porque las complejas relaciones sociales de nuestro tiempo se rijan efectivamente por los principios de justicia que aseguren la realización de la libertad. Para ello es 'indispensable' ampliar y enriquecer el ámbito de las normas tutelares destinadas a proteger a las***

mayorías nacionales...Este proyecto de ley *responde a dos propósitos concurrentes que orientan la política del régimen: la modernización del sistema económico y la defensa del interés popular.*

Esta iniciativa prolonga pues, en materia de comercio, la tradición jurídica y política que arranca de nuestra revolución. Acentúa la preeminencia del interés colectivo sobre el interés particular y reafirma el deber constitucional que el gobierno tiene de velar porque la libertad del mayor número no sea sacrificada por la acumulación del poder económico y social en pequeños grupos.[27]

Ahora bien, respecto a los *sujetos obligados* al cumplimiento de esta Ley, originalmente fueron los comerciantes, industriales, prestadores de servicios (exceptuando los prestadores de servicios profesionales y los trabajadores subordinados), así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado en cuanto desarrollaran actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores.

Posteriormente, con la publicación en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985,[28] de las reformas, adiciones y modificaciones a diversos artículos de la Ley en comento, se dispuso que quedarían obligados también al cumplimiento de la ley, los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Existieron algunas otras reformas de las que no consideramos necesario hacer mención por no referirse a nuestro tema.

Y se aclaró que para los efectos de esta adición, la Ley sería de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación .(art. 2º)

---

[27] Ibid., pp. 61-64.

[28] Los artículos que se vieron modificados para considerar al contrato de arrendamiento de casa habitación dentro de la Ley, fueron el 2º y 30; y se adicionaron los artículos 3º Bis, 57 Bis y 59 Bis.

A efecto de dar mayor comprensión a las reformas que incluyeron en la Ley al arrendamiento de casa habitación, se señaló que para los fines del artículo 2º, se entendería, conforme a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, por arrendador y por arrendatario a quienes, se hubieran obligado recíprocamente, uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto. (art. 3º Bis)

En cuanto a las responsabilidades por incumplimiento, tenemos que los pagos hechos en exceso de la renta convenida, tratándose de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, serían recuperables en los términos de la Ley.(art. 30 último pfo.)

De manera expresa se manifestó la protección que la Procuraduría Federal del Consumidor brindaría a los arrendatarios en el Distrito Federal. (art. 57 Bis)

Y dentro de las atribuciones que el artículo 59 le confería, se contemplaban las de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios. (art. 59 Bis)

Los *fines* que la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 perseguía, eran los de salvaguardar los derechos de los consumidores -posteriormente los de los arrendatarios también- y corregir vicios comerciales, para lo cual estableció derechos irrenunciables para aquellos.

La Ley de 1975 fué abrogada por la de 1992, de la cual hablaremos en su oportunidad.

f) El Decreto que declara de orden público las disposiciones de arrendamiento inmobiliario para casa habitación de 1985.

Al parecer, a finales de 1978, la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentó al Pleno de la Cámara de Diputados un proyecto de iniciativa de "Ley de Defensa del Inquilino".

Fué una de nueve iniciativas -y la más antigua además- que para 1983, le fueron turnadas a la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, cuya integracion se propuso en diciembre de 1983 como respuesta a las solicitudes de diversas facciones politicas y organizaciones sindicales.

Su objetivo -al decir de uno de sus miembros integrantes-, no se limitó al estudio liso y llano de las iniciativas, sino en forma amplia al *estudio del problema de los inmuebles en arrendamiento*. Por lo que en el documento en el que dicha comisión presentó sus conclusiones, se encontraban no sólo el material de trabajo que encontró en las iniciativas, sino contenía, asimismo, el producto de su preocupación por conocer mejor el problema que debía estudiar: contenia el punto de vista de los sectores que concurrian en este fenómeno habitacional; igualmente el informe, el punto de vista de cada uno de los órganos de Gobierno que fué consultado por tener tareas especificas en torno a esta materia. [29]

Finalmente el Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, se promulgó el 28 de diciembre de 1984 y se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Los ordenamientos que se vieron afectados por este Decreto, fueron el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley de Notariado para el Distrito Federal, la Ley Federal de la Vivienda, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley de Obras Públicas.

La idea fué conformar un paquete de reformas de claro carácter proteccionista. a este respecto, Sánchez Medal estimo que "...las necesidades sociales y los requerimientos de la población obligaron (?) al Estado a intervenir en la formación y ejecución de diversos contratos, siendo ejemplo de ello...las disposiciones

[29] Véase EL DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS del 18 de diciembre de 1984, pp. 82 y 83.

para fijar precios máximos a los artículos de primera necesidad, ***las leyes protectoras de los inquilinos, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,...*** " etc. pero agregó que "Estos cambios, a pesar de su enorme trascendencia, no llegaron al extremo de hacer desaparecer la libertad contractual, (?) sino que constituyeron sólo limitaciones a la misma y fueron las causas que originaron el llamado ***dirigismo contractual*** (Josserand), que tiende a hacer prevalecer los requerimientos de la sociedad sobre los intereses puramente individuales..."[30]

Así, se reformó el capítulo referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion del Código Civil para el Distrito Federal, y se estableció que las disposiciones de dicho capítulo serían de orden público e interés social, por tanto, irrenunciables, y tendríase por no puesta cualquier estipulación en contrario.

Permanecieron algunas disposiciones sin cambio alguno, como aquellas que obligaban al arrendador a dar en arrendamiento solo la localidad que reuniera las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia; y la que lo constreñía al pago de daños y perjuicios que el inquilino llegase a sufrir si aquel no hubiera realizado las obras necesarias para la higiene y habitabilidad de la localidad, que la autoridad sanitaria hubiere ordenado.

De igual manera el arrendador tampoco podía rehusar como fiador a una persona que reuniera los requisitos exigidos por la Ley para que fuera fiador.

Era potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta cuando la renta no excediera de veinticinco pesos mensuales; sin embargo ésto se substituyó por el requisito de que se tratara del arrendamiento de viviendas de interés social.

---

[30] Sanchez Medal Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES, 12a. ed. Ed. Porrúa, Mexico, 1993, pp. 5 y 6.

Fue fijada una duración mínima para todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, de un año forzoso para ambas partes que era prorrogable, no a voluntad de estas dos ni del arrendador, sino exclusivamente a voluntad del arrendatario hasta por dos años más si es que se encontraba al corriente en el pago de las rentas, cuyo monto, además, debía fijarse en moneda nacional.

Se limitó el aumento de la renta a sólo una vez por año y además no debía exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renovara o se prorrogara.

La renta debia pagarse en los plazos convenidos y a falta de ellos, por meses vencidos, y el arrendatario no estaba obligado a pagarla sino desde el día en que recibía el inmueble objeto del contrato.

Se impuso la formalidad del contrato, que siempre debía ser por escrito, atribuyéndosele al arrendador la falta de esta formalidad.

Se señalaron los datos mínimos que debía contender el contrato, como son los nombres de los contratantes, ubicación y descripción detallada del inmueble, así como su destino habitacional, el monto de la renta, el término del contrato, la garantía en su caso, y en general, las obligaciones que las partes contrajeran adicionalmente a las establecidas en la Ley .

No eran la muerte del arrendador o del arrendatario causales de terminación del contrato, sino las que las leyes dispusieran para el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Podría subrogarse en los derechos y obligaciones del inquilino, con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, sus ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, si habían habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, excluyéndose a subarrendatarios y cesionarios que no se ubicaran en el supuesto previsto.

El inquilino tenía derecho de preferencia para un nuevo arrendamiento del inmueble, si se encontraba al corriente en sus rentas. También si el inmueble se ponía a la venta, y este derecho del tanto se sujetó a algunas reglas.

El propietario debía avisar en forma indubitable al inquilino su deseo de vender el inmueble y las condiciones de la venta y el inquilino en quince días debía avisar a aquél también indubitablemente si deseaba comprar o no; el propietario, de variar las condiciones de venta debía avisarlo al inquilino -a menos que se tratara de un incremento no mayor al diez por ciento del precio establecido originalmente- y este último tenía quince días más para resolver si aún así aceptaba ejercer su derecho del tanto o no.

A los notarios les correspondió cerciorarse del cumplimiento de éstas reglas, previamente a la autorización de la escritura de compraventa, porque la compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto anteriormente, serían nulas de pleno derecho y los notarios incurrirían en responsabilidad en los términos de la Ley del Notariado para el Distrito Federal cuyo artículo 126 se vió adicionado por el Decreto en comento, con la fracción III inciso d) para establecer dicha responsabilidad.

Por virtud del multireferido Decreto de 28 de diciembre de 1984, se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario, y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal fue reformada para regularlos. De esta manera, se delimitaron las competencias tanto de los juzgados civiles -que anteriormente conocían de controversias de arrendamiento para casa habitación- como de los juzgados de arrendamiento inmobiliario, los que conocerían ya de tales controversias.

Asimismo, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal fue adicionado con el Título Decimocuarto Bis, intitulado "de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", cuyas disposiciones serían aplicables en tanto se tratase de las controversias a que se refería el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil; no así, tratándose del juicio especial de desahucio, al que se le seguirían aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo

del Código de Procedimientos Civiles referido, pero este tema lo tocaremos a profundidad en el tercer capítulo.

A su vez, varios artículos del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, fueron reformados y algunos incluso derogados, a fin de establecer la exclusiva competencia de los Juzgados del Arrendamiento, en asuntos de arrendamiento de casa habitación.

En cuanto a las reformas sufridas por la Ley Federal de Protección al Consumidor, éstas ya fueron consideradas en el inciso que antecede.

Por lo que hace a los ordenamientos modificados, además de los que ya hemos comentado, en virtud de no referirse concretamente al tema que nos ocupa, no estimamos necesario avocarnos a su estudio, considerando suficiente la mención de la existencia de tales modificaciones legislativas.

G) La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1992.

Dos cosas resaltan al concatenar la Ley de 1992 con la de 1975, una, la definitivamente superior técnica jurídica que observaba la de 1975, con respecto a la vigente; otra, la reducción que se hizo, casi a su mínima expresión, de la regulación del contrato de arrendamiento y la protección al inquilino. Y, con la reforma de 19 de julio de 1993, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 siguiente, su total eliminación del contenido de tal ordenamiento legal.

En realidad, no hay mucho que comentar. La Ley de 1975, no indicaba expresamente que considerara a los arrendadores y a los arrendatarios como proveedores y consumidores, respectivamente. En cambio la Ley de 1992 sí, pues en su artículo 73 in fine disponía: ***"...esta Ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor."*** Sin embargo, este párrafo fué eliminado por Decreto de 19 de julio de 1993, y así, la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente dejó de formar parte del cuerpo normativo regulador del contrato de arrendamiento para casa habitación.

En su articulado se encuentran normas procesales y normas sustantivas, estas últimas, con una serie de restricciones a la libertad contractual tendientes a garantizar la transparencia y la equidad en la contratación, y evitar así que la parte débil y más numerosa constituida por los consumidores terminales (art. 2 frac. I), queden a merced de la otra parte, constituida por los proveedores habituales o periódicos (art. 2 frac. II), en aquellos contratos que tengan por objeto tanto la adquisición, uso o disfrute de bienes, incluyendo dentro del Distrito Federal el arrendamiento de casa habitación, *hasta antes del Decreto mencionado.*

Realmente la función de la Procuraduría Federal del Consumidor consiste en proponer y exhortar a que las diferencias entre proveedores y consumidores se resuelvan en una conciliación mediante convenios aprobados por dichos órganos administrativos.

Por otra parte, no es ocioso señalar que a diferencia de lo que ocurría bajo la Ley de 1975, en la de 1992 el consumidor no tiene obligación de intentar previamente la instancia conciliatoria ante la Procuraduría Federal del Consumidor antes de ocurrir a los tribunales judiciales en contra del proveedor, ni tampoco es un impedimento para promover el juicio aunque se encuentre en trámite todavía la instancia conciliatoria; ya que ahora el procedimiento administrativo y el procedimiento judicial pueden seguir un camino paralelo e independiente por completo.

Sanchez Medal opina que la Ley de 1975 tenía mejor técnica jurídica e impartía mayor protección a los consumidores que la nueva Ley de 1992, diferencia resultante de que aquella fué obra de un destacado jurista que fué José Campillo Sáenz, y en cambio, la última fué proyectada por un grupo de economistas improvisados en la materia de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.[31]

H) El Decreto que abroga al similar de congelación de rentas, de 1992.

Durante muchos años se realizaron reuniones, foros y seminarios en los que se reconocía la necesidad de solucionar los problemas de la vivienda, por constituir un aspecto trascendente de justicia social y de progreso; no obstante lo anterior, se dejaron pasar varias décadas antes de que el Congreso de la Unión, aprobara la medida tendiente a solucionar los problemas que generaron las llamadas "Rentas Congeladas" en la Ciudad de México.

Fué así que el 30 de diciembre de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto mediante el cual se deja sin efecto el diverso que congeló y prorrogó por tiempo indefinido el monto de las rentas destinadas a la habitación y a toda clase de comercio o industria. Con el Decreto mencionado, se abrió una pesada compuerta que obstaculizaba la modernización de la Ciudad, dando lugar a una nueva expectativa de estímulo a la construcción de vivienda para arrendamiento.[32]

---

[31] Op., cit., pp. 13 a 16.

[32] Ordoñez Ruiz José Luis. LAS RENTAS CONGELADAS Y SU DESCONGELACION. Ed. Limusa, México, 1993, pp. 16 y 17.

Y en efecto, las propuestas que se contemplaron en el proyecto de Decreto por la Cámara de Diputados,[33] prestaron atención a una demanda de un amplio sector de la sociedad de la capital.

Debe precisarse que si bien es cierto que con el Decreto referido terminaron las rentas congeladas, también lo es que no terminarían automáticamente los contratos de arrendamiento, sino que se fijaron plazos de tiempo que fueron desde 30 días hasta cuatro años, para que concluyera la prórroga forzosa que se otorgó inicialmente a los inquilinos. Dicho de otro modo, los contratos no terminarían automáticamente, sino que lo que concluiría sería la vigencia indefinida.

"Estos plazos empezaron a contarse a partir del 30 de diciembre de 1992 y son los siguientes:

a) *De 30 días, (plazo que venció el 30 de enero de 1993)*, para las casas o locales destinados a comercios o industrias.

b) *De 2 años, (plazo que venció el último día de 1994)*, para las casas o locales ocupados por trabajadores o por talleres, así como las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de 250 pesos o más (25 cts. actuales).

c) *De 3 años, (plazo que venció el último día de 1995)*, para las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de mas de 100 pesos (10 cts.) y menos de 250 (25 cts.).

d) *De 4 años, (plazo que venció el último día de 1996)*, para las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de 100 pesos (10 cts.).

Es importante mencionar que a estos plazos variables para la conclusión de la prórroga forzosa, habrá de sumarle el tiempo que puedan durar los litigios judiciales que en esta materia se presenten"[34] que aproximadamente duran tres años (demasiado tiempo).

---

[33] Véase EL DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DE 17 de diciembre de 1992, pp. 24, 92 y ss.

El Decreto que se analiza hace referencia al hecho de que los organismos de vivienda otorgarían apoyos financieros, asesoría jurídica y orientación a los arrendatarios de viviendas, con cuatro objetivos a saber:

Uno, promover la adquisición y rehabilitación de los inmuebles, por los inquilinos, dos, buscar la reducción de los costos de las viviendas involucradas, tres, Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto, y cuatro, considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se llegaran a desarrollar en cumplimiento de este Decreto.

Dado que muchos inmuebles que poseían el carácter de históricos o artísticos, se encontraban con rentas congeladas, el Decreto ordenó a los propietarios de inmuebles con tales características, que los conservaran, y en su caso, que los restauraran de conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicos, Artísticos e Históricos.

En los artículos transitorios se indicó que el Departamento del Distrito Federal debería informar a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes sobre la ejecución y avances del programa específico de vivienda a que se refiere el propio Decreto en su artículo 2; y derogó cualquier disposición que se opusiera a su contenido.

[34] Ordoñez Ruiz José Luis. Op. Cit., pp. 21 y 22.

I) El Decreto que deroga disposiciones de orden publico en materia de arrendamiento inmobiliario de 1993 y la postergación de su entrada en vigor.

Los ordenamientos afectados por el Decreto de 19 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 siguiente, fueron el Código Civil del Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Las modificaciones hechas tendieron a disminuir en mucho, la característica proteccionista que distinguió la reglamentación en materia de arrendamiento de casa habitación, a raíz del Decreto de 28 de diciembre de 1984. Así, en algunos casos se varió el texto de los artículos, en otros se derogó.

Es importante y oportuno aclarar aquí, en qué condiciones entra en vigor el Decreto motivo de éste inciso, ya que los transitorios del mismo fueron *modificados* por el Decreto publicado el 23 de septiembre siguiente.

Según los transitorios de dicho Decreto, su entrada en vigor sería el 19 de octubre de 1993. Los contratos celebrados *antes* de esa fecha se regirían por las disposiciones anteriores, al igual que los juicios y procedimientos en trámite al momento de publicación del Decreto de 21 de julio de 1993.

Pero el 23 de septiembre del mismo año se publica un Decreto que modifica a los transitorios, para establecer que solamente las casas habitación que *no* estuvieren rentadas al 19 de octubre de 1993, los locales comerciales y las construcciones nuevas con aviso de terminación *posterior* a dicha fecha, deberían acogerse a las nuevas disposiciones, mismas que entrarían en vigor el 19 de octubre de 1993, como originalmente se estableció.

Pero las casas habitacion que ya estuvieren rentadas al 19 de octubre de 1993, y las construcciones nuevas pero con aviso de terminación *anterior o incluso el mismo dia* 19 de octubre de 1993, asi como los juicios

en trámite y los que se inicien *antes* del 19 de octubre de 1998, que *no* cumplan con los requisitos señalados para acogerse a las nuevas disposiciones, evidentemente que se sujetarán a las anteriores.

Con ésta aclaración, adentrémonos al contenido de las reformas.

Se estableció que, independientemente del importe de la renta, todo contrato de arrendamiento debería ser por escrito, y de no ser así, tal omisión se imputaría al arrendador.

Dentro de las obligaciones a cargo del arrendador, la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, se vió adicionada para establecer que, además de tener el deber de entregar al arrendatario una finca con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o el uso derivado de la naturaleza misma de aquella, debía estar en condiciones que ofrecieran al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Se eliminó el derecho que los inquilinos adquirían a ser preferidos en igualdad de condiciones a otro interesado en rentar la habitación, y el derecho del tanto para el caso de venta de aquél, cuando se tratase de aquellos arrendamientos que hubieren durado más de cinco años, el o los inquilinos hubiesen hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y además, que hubieren estado al corriente en el pago de sus rentas.

Respecto al derecho del tanto que mencionamos, sufrieron variaciones las reglas a las que se sujetaría. Por ejemplo, el propietario que decida vender el inmueble debe avisar por escrito al o los inquilinos, precisando precio, términos y condiciones de la compra venta; a cuyo aviso el interesado debe responder por escrito dentro de los 15 días siguientes al en que fué avisado, ***exhibiendo las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta***.

Si el propietario hiciera algún cambio en la oferta, debe avisar al inquilino, excepto en el caso en que el cambio consistiera en un incremento o decremento en el precio que no excediera de un 10%. El inquilino deberá responder en un plazo de 15 días más.

La compra venta efectuada en contravención a estas reglas, no será nula de pleno derecho ni incurrirán más los Notarios en responsabilidad por ello; tan sólo podrá demandar el arrendatario el pago de 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 12 meses". (art. 2448-J).

Disminuyó el plazo de prescripción de la acción que el arrendatario tenía, de 6 meses a 60 días.

Se estableció que si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia, sería preferido el que tuviera mayor antigüedad arrendando parte del inmueble, y en caso de ser igual, el que primero exhibiera la cantidad exigible, salvo convenio en contrario.

Se eliminó la obligación de transcribir disposiciones del Código Civil en los contratos. Quedó derogada la disposición referente al fiador.

Si el arrendamiento se hubiere hecho por tiempo determinado, deberá concluir el día prefijado; de no haberse señalado tiempo, concluirá a voluntad de cualesquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días y no con 2 meses de anticipación. Dado el aviso, el arrendatario tendrá la obligación de tolerar la colocación de cédulas y de mostrar el interior de la casa a quienes se interesaran en el nuevo arrendamiento.

Quedó derogada la disposición que posibilitaba al inquilino a una prórroga de su contrato hasta por un año mas al concluir éste, y que limitaba el derecho del arrendador a incrementar la renta sólo hasta en un 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo vigente en el año en que ocurriera la renovación del contraato

Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del bien arrendado continuará también por tiempo indeterminado, independientemente de que sea predio rústico o urbano, debiendo pagar la renta correspondiente al tiempo que excediera al

contrato con arreglo a lo que pagaba. Y cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato con el aviso de 15 días de que se habló antes.

Evidentemente las obligaciones contraídas por un fiador cesarían al término del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Ahora bien, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, porque el arrendatario no satisfaga la renta en la forma y tiempo convenidos, porque no se sirva de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella; porque no responda de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; por subarrendar la cosa sin el consentimiento expreso del arrendador, en cuyo caso responderá, además por los daños y perjuicios que llegara a ocasionarle, y finalmente por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador.

Por su parte el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato, cuando el arrendador no hubiere cumplido con su obligación de conservar la cosa en el mismo estado, haciendo para ello las reparaciones necesarias; también por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por evicción; por reparaciones, casos en los cuales no se causará renta en tanto dure el impedimento y éste no se prolongue por mas de dos meses o de lo contrario procederá la rescisión; finalmente por la existencia de vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Quedó derogado el precepto que indicaba que si el usufructuario no había manifestado su calidad de tal al celebrar el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exigía el propietario la desocupación de la finca, el arrendatario tenía derecho a demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios además de continuar el arrendamiento por tiempo indeterminado.

Por último, se derogó el artículo 3042 del Código Civil que señalaba en cuatro fracciones, lo que debía inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y en la tercera fracción señalaba a los contratos de

arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que hubiere habido anticipos de rentas por más de tres años.

En su último párrafo, dicho artículo señalaba que no se inscribirían las escrituras en las que se transmitiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, si en ellas no constaba el respeto al derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a) Definiciones de diversos autores, elementos de la definición de contrato de arrendamiento y elementos del contrato de arrendamiento en sí.

Definiciones de diversos autores.

LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL. "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso *y* goce de una cosa, en forma temporal, *o sólo el uso*, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". [35]

OLAF SERGIO OLAVE IBARRA. "Es el contrato por medio del cual, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, mediante el págo de un precio cierto". [36]

RAMÓN SANCHEZ MEDAL. "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".[37]

RAFAEL ROJINA VILLEGAS. "Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".[38]

---

[35] Aguilar Carvajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES, 3a.ed., Ed. Porrúa, Mexico, 1982, pp. 151 y 152.
[36] Olave Ibarra, Olaf Sergio OBLIGACIONES Y CONTRATOS CIVILES: NOCIONES. 2a. ed.,ed. Banca y Comercio, México, 1988, p. 113.
[37] Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit., p. 223.
[38] Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV CONTRATOS, 22ava.ed., concord.con la legislación vigente por la lic. Adriana Rojina Garcia, Ed. Porrúa, México, 1993, p. 229.

ARTICULO 2398 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...".

Las definiciones doctrinales anteriores, se basan en la definición legal y sólo Leopoldo Aguilar Carvajal distingue entre el uso y el goce de la cosa objeto del contrato:

"El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: el arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para cultivo".[39] Sin embargo, de la consulta hecha a un diccionario común, se desprende que pueden considerarse como sinónimos ambas palabras.[40]

Elementos de la definición de contrato de arrendamiento.

Como puede apreciarse, palabras mas o palabras menos, doctrinalmente la definición de contrato de arrendamiento observa, invariablemente, los mismos elementos.

"Por lo tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes:

1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.

2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y

3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce".[41]

---

[39] Op. Cit., p.152.
[40] García-Pelayo y Gross, Ramón. DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, s. f.ed., Ed. Larousse, Francia, 1976, pp. 507 y 1044.
[41] Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., pp. 229 y 230.

Elementos esenciales del contrato.

"No resulta imprudente recordar que si falta un elemento de existencia -consentimiento y objeto- *no existe* el contrato; por otra parte, una vez que se dan esos elementos, el contrato precisa de los requisitos determinados por la ley, para alcanzar la plenitud de sus consecuencias jurídicas, y si faltan, no se producirá la inexistencia del acto, sino sólo su *nulidad*.

En síntesis, la ausencia de cualquiera de los elementos de existencia, se sanciona con la inexistencia del acto; en cambio la falta de requisitos de validez, acarrea la nulidad del mismo".[42] Los referidos elementos esenciales o de existencia son:

a) *El consentimiento*, que sigue las reglas generales de los contratos, y .

b) *El objeto*, que tiene tres significados a propósito del contrato:

b-1) *El objeto directo*, que es la creación y transmisión de derechos y obligaciones.

b-2) *El objeto indirecto*, que es el objeto directo de la obligación, y que implica una conducta de dar, hacer o no hacer.

b-3) *El objeto* entendido como la cosa material que la persona debe entregar, que pueden serlo todos los bienes corpóreos o incorpóreos, muebles e inmuebles, exceptuándose:

1.- Las cosas consumibles por su primer uso.

[42] Gutiérrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 9a. ed., Ed. Porrúa, México, 1993, p. 245.

2.- Las prohibidas por la ley, y

3.- Los derechos estrictamente personales. (Por exclusión, los derechos reales y los de crédito, al no ser estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento).

C) *La solemnidad*, elemento en el cual no coinciden todos los autores pero que defienden algunos como el maestro Ernesto Gutiérrez y González, quien estima que en ciertos casos puede existir -aunque cabe aclarar que no es el caso del contrato que nos ocupa.

"Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario..."[43]

Elementos de validez.

a) *La capacidad.* Tanto para dar en arrendamiento como para recibir en arrendamiento una cosa. Las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son:

a-1) Los propietarios,

a-2) Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce.

---

[43] Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., pp. 231 y 232.

a-3) Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y

a-4) Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.[44]

"También reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohibe tomar en arrendamiento por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración. Artículos 2404 y 2405.

El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para si, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado. Artículo 596". [45]

b) *La forma*. El contrato de arrendamiento era generalmente un contrato formal y, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasaba de $100.00, en cuyo caso bastaba la manifestación verbal del consentimiento. Artículo 2406, pero al paso de las décadas esa cantidad se convirtio en una suma exigua por lo que todos los contratos sin excepción resultaron ser formales. Actualmente hay la exigencia legal de que se otorguen por escrito, imputando al arrendador la omisión de tal formalidad.

[44] Id., p. 233.
[45] Id., p. 235.

b)Clasificación.

Conforme a su naturaleza, es posible clasificar al contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

1.- *Es bilateral o sinalagmático.* Porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. El artículo 1836 preceptúa: "El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente".

2.- *Es oneroso.* Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente; el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

3.- *Es conmutativo.* Esta no es una clasificación autónoma, sino una subclasificación de los contratos onerosos. El oneroso conmutativo es aquél en donde las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde que se celebra el acto, de tal suerte que ellas pueden apreciar de inmediato el beneficio o la pérdida que les causará la operación; el artículo 1838 en su primera parte dispone: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste...".
El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes *sean ciertos y determinados* al celebrarse el contrato.

4.- *Es formal en oposición a consensual.* Porque como ya se apuntaba anteriormente, actualmente todo contrato de arrendamiento de casa habitación deberá otorgarse por escrito.

5. *Es principal.* Porque para su validez y cumplimiento, no requiere de ningún otro acto que lo refuerce. Y de existir ese acto, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal. Tiene existencia independiente.

6.- *Es de tracto sucesivo.* Porque perfeccionado el acto, las partes se hacen prestaciones continuas y periódicas. *Tracto es el tiempo en que se realiza el acto jurídico.* En el arrendamiento se cubre en forma continua y por periodos fijos, un precio por parte del arrendatario, y el arrendador permite un uso continuado de la cosa.

C) La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el contrato de arrendamiento de casa habitación.

Para hablar del contrato de arrendamiento relacionándolo con la Constitución general, debemos hablar de la propiedad privada, a partir de la cual, según nuestro Orden Jurídico, es factible pensar en un contrato de arrendamiento.

Y podemos situar a la propiedad privada, primero dentro de tres tipos de propiedad que regula el artículo 27 constitucional: la propiedad pública, la privada y la social. Cada una de estas formas de propiedad tiene su regulación ordinaria específica y sus características propias; la propiedad privada específicamente, tiene la plena protección que otorgan las garantías constitucionales, particularmente las previstas en los artículos 14 y 16 de la Norma fundamental.

Aunque cabe subrayar que la propiedad privada dejó de ser un derecho absoluto para convertirse en un derecho limitado por el interés público. [46] La idea clásica de propiedad, que consideraba a ésta como un derecho absoluto que permitía a su titular "abusar de la cosa" (jus abutendi), dejó de ser acogida tanto por la doctrina como por la legislación.

Así, el Código Civil en sus artículos 839 y 840, establece prohibiciones o limitaciones al derecho mismo de propiedad; de igual manera, existen restricciones de derecho público impuestas por el interés social o estatal. [47]

---

[46] Universidad Nacional Autónoma de México, Rectoría, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Departamento del Distrito Federal y otros. (Comp., ed.) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS COMENTADA, 3a.ed., México, 1992, p. 125.

[47] Burgoa Orihuela, Ignacio. LAS GARANTIAS INDIVIDUALES. 21a. ed., Ed. Porrúa, México, 1988, p. 458.

Por otra parte, la propiedad privada como un derecho que es, observa dos aspectos a saber, como un *derecho civil subjetivo*, que se ubica en las relaciones jurídicas privadas, que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquella en que se encuentra su titular, incluso frente al Estado, cuando éste actúa en su aspecto de entidad no soberana; y, como un *derecho público subjetivo* (garantía individual), cuando pertenece al gobernado como tal y es oponible al Estado y sus autoridades, ya no bajo su índole de personas no soberanas, sino como entidades de imperio, de autoridad. La obligación del Estado consiste en una abstención, es decir, en asumir una actitud de respeto, de no vulneración, de no ejecutar acto lesivo alguno.

Claro está que esta obligación pasiva que se deriva para el Estado y sus autoridades de la garantía individual correspondiente no excluye la posibilidad de que la entidad política, en presencia de un interés colectivo, social o público imponga a la propiedad privada restricciones y modalidades.[48]

Es obvio que la imposición de modalidades a la propiedad no equivale a la abolición absoluta de la misma en detrimento de su titular, pues ello significaría el egreso definitivo del bien de que se trate de la esfera jurídica de una persona, lo cual configuraría la expropiación como fenómeno diferente de aquél.

Por tanto, la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos *reales* inherentes y consubstanciales a ella, a saber, el derecho de usar de la cosa (jus utendi), el de disfrutar de la misma (jus fruendi) y el de disposición respectiva (jus abutendi). En consecuencia, sólo cuando se afecta supresiva o limitativamente alguno de tales derechos puede hablarse de imposición de modalidades a la propiedad privada, en la inteligencia de que dicha afectación debe recaer en *el derecho mismo* de que se trate y *no en la cosa o bien* que constituya la

[48] Id., p. 459.

materia de su goce, ya que pueden existir afectaciones a tal cosa o bien sin que éstas importen, a su vez, lesión al derecho de propiedad en si mismo. [49]

Partiendo de lo que se ha expuesto, podemos señalar que todo propietario de una finca, de un bien inmueble, tiene el derecho derivado de la Constitución general y de nuestras leyes civiles, a otorgar libremente el uso o goce de su propiedad a otra persona, en virtud de un contrato de arrendamiento.

Debe señalarse, sin embargo, que en todo momento ese derecho deberá estar sujeto a las modalidades que ya tuviera o las que en cualquier momento el Congreso de la Unión impusiera por razón de orden público e interés social.

Así, tenemos que en los Códigos anteriores al de 1928, se establecía que en el contrato de arrendamiento la ley suprema sería la voluntad de las partes. El Código de 1928 ya no lo estimó así. El legislador determinó ciertas limitaciones o modalidades al derecho de propiedad.

Se consideró que esa libertad otorgada a las partes para contratar, en realidad permitía en muchas ocasiones, abusos por parte de los arrendadores, quienes realmente fijaban las condiciones de los contratos no permitiéndoles a los arrendatarios otra alternativa que aceptar, dada su gran necesidad de vivienda.

Aún con la línea seguida por el Código de 1928, en la década de los 80's se generan importantes modificaciones que se traducen en más modalidades al derecho de propiedad, y así, el Estado marca algunas reglas que debían acatarse invariablemente, a efecto de proteger al sector inquilinario de los abusos

[49] Id., pp. 464 y 465.

que en ocasiones cometían los arrendadores. (Decreto de 28 de diciembre de 1984. publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985).

Como el interés público o social no necesariamente debe asociarse al interés del sector inquilinario puesto que no es una regla general que este sector sea la parte débil y desprotegida en el contrato de arrendamiento - hay sus frecuentes excepciones-, las modalidades impuestas por el Decreto en mención, casi una década después, se ven reconsideradas por el legislador liberando a la parte arrendadora de muchas de las limitaciones a las que la sujetó con anterioridad.

Podríamos asegurar que prácticamente se invirtieron los papeles y resultó al final necesario otorgar protección al sector de arrendadores luego de la fuerte afectación sufrida a raíz del multicitado Decreto.

Ciertamente dicha disposición legal se fundaba en una justificada causa, el interés social que en ese momento lo representaban los arrendatarios; sin embargo la balanza llegó a inclinarse tanto en ese extremo que provocó el consecuente perjuicio a la otra parte, y fué menester equilibrarla modificando las modalidades existentes, por Decreto de 19 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 siguiente, cuya postergación de su entrada en vigor ha sido ya comentada en el Capítulo que antecede.

d) El Orden Publico y el Interés Social.

Con anterioridad se han mencionado en no pocas ocasiones, los conceptos materia de éste apartado; por ello, resulta muy importante puntualizar algunos aspectos en relación a esto, a efecto de lograr una visión más clara sobre tales conceptos.

Podríamos comenzar con el interés social, diciendo que éste concepto está estrechamente vinculado con el concepto de garantía; de tal suerte que podemos afirmar que *la garantía es la forma jurídica de preservar los intereses sociales, y éstos a su vez, son el objeto de aquella.*

Ahora bien, existen fundamentalmente tres niveles de intereses sociales, a saber, el interés nacional, el interés estatal y el interés municipal, siendo obviamente más importante el interés nacional que el estatal y el municipal, y el estatal a su vez, más que el municipal.

Lo que el interés social persigue se concreta en tres ideas:

Busca satisfacer las necesidades de grupos mayoritarios de la colectividad. Pretende solucionar o evitar algún problema de cualquier índole que afecte o vaya a evitar (es preventivo) a dichos grupos. También tiende a mejorar las condiciones vitales de esos grupos.[50]

En estrecha relación con el interés social, se encuentra el orden público, el que consiste en ***el arreglo, sistematización o composición de la vida social,*** con la finalidad de satisfacer una necesidad colectiva o procurar un bienestar público o impedir un mal al conglomerado humano.

---

[50] Véase Burgoa Orihuela, Ignacio. DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL, GARANTIAS Y AMPARO. Ed. Porrúa, México, 1984, pp. 241 a 243.

Y si bien es verdad que el orden público es un concepto formal inalterable en el tiempo y en el espacio, no es así desde el punto de vista de su contenido, el cual es esencialmente variable y se encuentra sujeto a modalidades espaciales y temporales.

No es posible imputar a dicho orden, un contenido invariable, sustraído a la influencia del tiempo y del espacio y desligado de la experiencia histórica de los pueblos.

Debemos decir también que es a través de las normas jurídicas que se buscará el orden público, pero ¿qué es lo que nos indica si una norma jurídica es de orden público o no?

Bien, toda norma jurídica tiene una causa final, esto es, una motivación, que implica el conjunto de factores o circunstancias dadas en la realidad social, que determinan la creación de la norma, y, por otro lado, lo que se denomina una teleología, que habla de los fines u objetivos específicos que se persigan mediante la regulación normativa.

Por tanto, si la expedición de una disposición normativa reconoce como causa próxima una necesidad del conglomerado humano o colectividad, una situación perjudicial en que aquél se encuentre o pueda encontrarse; y si dicha expedición pretende de modo directo e inmediato, colmar tal necesidad o remediar o prevenir la mencionada situación, procurando también como objetivo próximo, beneficiar a la colectividad, se estará en presencia de una norma de orden público.

Pero hay que tener presente que, el orden público se encuentra estrechamente ligado a la dinámica social, y que es eminentemente variable en el tiempo y en el espacio, circunstancia ésta que revela su contingencia, en el sentido de que, si bien en un principio puede tal factor caracterizar a una ley, deja de

peculiarizarla en la medida en que desaparezcan de la realidad los motivos que la determinaron o de que los fines perseguidos se hayan conseguido o dejen de tener actualidad. [51]

En otro orden de ideas, cabe apuntar que el orden público ha generado no pocas discusiones doctrinales, entre los civilistas y los publicistas. Por tal motivo y sin ánimo de adentrarnos en las profundidades de los puntos de discrepancia entre unos y otros, sólo estimamos importante citar la apreciación del Dr. en Derecho Carlos Sánchez Viamonte, autor argentino[52] que con asombrosa sencillez y claridad, delimita los campos de los derechos de la libertad y los derechos patrimoniales, en relación claro está, con el orden público.

Y plantea que el orden público no afecta en modo alguno, los derechos humanos, los cuales no incluyen el derecho patrimonial; por consiguiente, lo que sí puede afectar el orden público es a éste último.

Apunta el autor que los derechos que aseguran la existencia y el desenvolvimiento de la personalidad humana en el plano de una efectiva igualdad excluyen toda conciliación con la pretendida libertad tomada por los derechos patrimoniales.

Es menester, a fin de que esto se comprenda, demostrar que a la libertad y patrimonio corresponden dos *status* jurídicos distintos.

Tenemos pues, que *los derechos de la libertad* son inherentes a la persona humana; su privación sólo puede provenir de sanción penal; asimismo, su ejercicio requiere idoneidad física o intelectual; nacen y mueren con el individuo titular; existen en función de la persona humana; el sujeto es siempre, un

---

[51] Véase Id., pp. 325 y 328.

[52] Cuyas apreciaciones plasmó desde 1945 en su obra "El problema contemporáneo de la libertad" trabajo que invoca en su colaboración para la ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Ancalco, S.A., Ediciones (comp., ed.) Tomo XXI, s. f. e. ed., Buenos Aires, 1982, pp. 71, y ss.

individuo; por su naturaleza los derechos de la libertad son subjetivos, cualitativos, intrínsecos, comunes, inalienables, intransferibles, imprescriptibles, inexpropiables, inheredables, indelegables, públicos, iguales, no adquiribles y están fuera del comercio.

En tanto que *los derechos relativos al patrimonio* son inherentes a la personalidad jurídica. Su privación puede provenir del interés social opuesto expresado en la ley; su ejercicio requiere capacidad jurídica legalmente reconocida; duran tanto como el objeto; nacen y mueren con el objeto, pero pasan de un titular a otro mientras aquél subiste; existen en función de la sociedad; y el sujeto es un individuo humano o un ente jurídico cualquiera. Además, son objetivos, cuantitativos, extrínsecos, excluyentes, alienables, transferibles, prescriptibles, expropiables, heredables, delegables, desiguales, privados, actos jurídicos, adquiribles.

Consecuentemente de todo esto, los derechos de la libertad constituyen el dominio del hombre-individuo sobre sí mismo, y los derechos del patrimonio, el dominio del hombre-sociedad sobre la naturaleza.

e) **El contrato de arrendamiento de casa habitacion de orden público.**

Si bien los Códigos civiles de 1870 y 1884 fueron eminentemente liberalistas e individualistas y en materia de contratos proclamaban a la autonomía de la voluntad como ley suprema, en el Código de 1928 se pretendió dar un giro de ciento ochenta grados a la línea a seguir, se buscaba llegar a un "derecho privado social" (?).

El 28 de diciembre de 1984 fué promulgado el Decreto que declaró de orden público e interés social las disposiciones de arrendamiento inmobiliario para casa habitación.

Y retomando las ideas expresadas en el apartado anterior, respecto del orden público, éste como concepto, aparece actuando como un nuevo protagonista en el escenario jurídico. Destruye -es cierto- derechos adquiridos, anula las obligaciones de los contratos actuando como expresión de voluntad atribuible a la sociedad, mas no afecta la libertad individual, no se refiere a los derechos que integran la personalidad humana.

Cuando anula obligaciones provenientes de los contratos o destruye derechos adquiridos, no lo hace contra la libertad ni afecta los derechos personales, los llamados derechos humanos, de lo que se debe excluir todo derecho patrimonial. Lo hace en mira de alcanzar, para la sociedad orgánicamente considerada en su totalidad integral, la cantidad de justicia necesaria como una restitución que corresponde a la parte de la sociedad víctima de un orden jurídico que significa la histórica consagración de privilegios económicos.[53]

[53] Sánchez Viamonte, Carlos, colaborador en la ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Ancalco, S.A.: Ediciones (comp., ed.) Tomo XXI, s.f. ed., Buenos Aires, 1982, p. 70.

No es limitando o maniatando a un sector clasemediero o de clase baja de arrendadores como se debe beneficiar a una colectividad, sino eliminando los privilegios de que goza un grupo muy reducido de la sociedad en cuyas manos se concentra una buena parte de la riqueza económica, grupo que en absoluto se vió afectado por el Decreto de 28 de diciembre de 1984.

Ciertamente la implicación del concepto de orden público resulta noble y de toda justicia, sin embargo, hay que distinguir cuándo realmente se persigue este objetivo y cuándo se ocultan tras de el, intenciones o propósitos ajenos que distan mucho de buscar realmente la satisfacción de las necesidades de una colectividad.

Concretamente en el caso de los contratos de arrendamiento de casa habitación, tenemos que el problema tiene que ver con el arrendamiento de muy diversos tipos de inmuebles, a veces da la impresión de que cuando se habla de inmuebles en arrendamiento se piensa necesariamente en un edificio de departamentos de lujo, y no se piensa mucho en el arrendamiento de pequeños departamento o viviendas por propietarios de clase media o media baja o en el problema de arrendamiento de predios baldíos donde mediante autoconstrucción se van edificando viviendas que carecen de lo indispensable, pero que son rentadas a quienes no poseeen ni siquiera eso que se les ofrece como habitación.

En otras palabras, el problema de inmuebles en arrendamiento es mucho más difícil de resolver de lo que se pueda pensar.

Un paquete de reformas que imprimieron el carácter de orden público e interes social, como el promulgado en diciembre de 1984, no respondió definitivamente a la finalidad de estos dos conceptos, puesto que se impuso, por igual, a sectores de la población económicamente distintos pero que para el legislador fueron uno solo: económicamente fuerte y superior por el simple hecho de ser arrendadores (y en este orden de

ideas y desde la óptica del legislador, los arrendatarios de lujosos departamentos están tan desprotegidos como los de miserables viviendas, puesto que ambos pertenecen al sector inquilinario).

Resalta, por tanto, que al no perseguirse verdaderamente el orden público y el interés social, y no obstante invocarlos para justificar las multireferidas reformas, se persiguieron en realidad intereses principalmente políticos y electorales, además de económicos.

A la vuelta de los años, el empeoramiento del problema llevó al legislador a rectificar su proceder eliminando el carácter de orden público a gran parte de las disposiciones que regulan dicho contrato, y no porque hubiera logrado el objetivo formal supuestamente perseguido, sino porque simplemente nunca lo logró y sí acrecentó tremendamente la problemática.

Por tanto, el contrato de arrendamiento de casa habitación de orden público, formalmente podrá haberlo sido, pero real y materialmente, nunca lo fué.

III. CUMPLIMIENTO, RESCISION Y EJECUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

a) El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En este inciso nos referimos a los artículos correspondientes al procedimiento que son aplicables a la materia de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles, destacando que tal ordenamiento fué ampliamente reformado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 24 de marzo de 1997, reformas que entraron en vigor el 24 de julio de 1997; y toda vez que en materia procesal no existe la aplicación retroactiva de sus disposiciones, las mismas son aplicables aún para aquellos asuntos que se encuentren en trámite al inicio de vigencia de la reforma.

Una vez que se ha celebrado un contrato de arrendamiento y que se ha suscitado el incumplimiento a alguna de sus cláusulas o de sus condiciones; o bien, cuando una de las partes expresa su deseo de no continuar con un contrato al que no se le señaló vigencia determinada, la parte interesada o afectada podrá acudir a los tribunales competentes y apegarse al derecho adjetivo para obtener de aquellos resolución favorable a sus pretensiones.

El Código Civil indica los derechos y las obligaciones que asumen quienes celebren un contrato de arrendamiento, señala los efectos jurídicos que sobrevendrían al incumplimiento de tales obligaciones.

Pero es el Código de Procedimientos Civiles en donde se regula el procedimiento a seguir para ejercitar las acciones y excepciones que el primer ordenamiento citado permite. Así, define a las acciones y excepciones, establece reglas generales para la intervención de las partes en el proceso y la actuación

misma de los tribunales, desde la capacidad y personalidad jurídica que deberán tener aquellas hasta la competencia correspondiente a los juzgadores.

Contempla asimismo los actos prejudiciales o medios preparatorios del juicio. Regula los diferentes tipos de juicio, como son el ordinario civil, el ejecutivo civil y el juicio especial de desahucio, principalmente.

Expresa de modo detallado cómo deberán estructurarse la demanda y la contestación, y establece reglas generales para las pruebas que habrán de ofrecerse en el juicio, enunciando cuáles reconoce. Tambien contempla los diferentes medios de impugnación de las actuaciones y resoluciones judiciales. Cabe mencionar que con motivo de la reforma que se señala al principio de este incisoñ, se establecieron algunos requisitos más de la demanda así como de su contestación y de igual forma se hicieron importantes precisiones en el proceder del Juez ante una demanda obscura o irregular.

El juicio de desahucio, por ejemplo, puede ser iniciado o promovido por el arrendador *cuando el arrendatario deje de pagar dos o más mensualidades* (art. 489 c.p.c.).

La demanda es presentada ante un juez de lo civil adjuntando el contrato. En dicha demanda, se solicita que el juez requiera al demandado demostrar estar al corriente en el pago de sus rentas, y de no ser así, éste tendrá treinta días para desocupar el inmueble, o se le lanzará a su costa.

Cuenta con nueve días para excepcionarse, a partir del emplazamiento, y puede decretarse la rebeldía si no lo hiciere, *siendo factible tener por presuntivamente confesados los hechos de la demanda que se dejó de contestar* (art. 490 c.p.c.).

El Juez al requerir al demandado puede decretar el embargo de bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, al igual que al ejecutarse el lanzamiento (art. 498 c.p.c.).

Cuando el inquilino acredite estar al corriente en el pago de sus rentas, ya sea con los recibos correspondientes o con la exhibición de una copia sellada de la oficina central de consignaciones, del escrito de ofrecimiento de pago y adjuntando el certificado de depósito; o bien en la misma diligencia exhibe el importe, se da por concluido el asunto (art. 491 c.p.c.).

El juez debe desechar de plano -salvo que se ofrezcan con sus pruebas- las excepciones a que se refiere el código civil respecto al no pago de la renta por caso fortuito, fuerza mayor, evicción, o reparaciones que impidieran total o parcialmente el uso del local arrendado (art. 495 c.p.c).

La diligencia de lanzamiento puede entenderse con cualquier persona a falta del ejecutado, siendo factible la ruptura de cerraduras, de ser necesario (art. 497 c.p.c.).

Finalmente el juez, con los elementos de prueba aportados por una o por ambas partes, resuelve el asunto determinando si la actora probó su acción o si la demandada probó sus excepciones, si es que las hubiere hecho valer (art. 496 c.p.c.). Por último, la resolución debe notificarse personalmente.

Ahora veamos cómo se desarrollan las diligencias de jurisdicción voluntaria. Tienen el fin de que por medio de un juez de lo civil, el arrendador haga saber al inquilino, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento cuya duración sea indeterminada (art. 893 c.p.c.); el Código civil contempla esa posibilidad señalando como condiciones para ello, el que, evidentemente el contrato sea por tiempo indeterminado, pero tambien, que se haga esa notificación en forma indubitable y con dos meses de anticipación (art. 2478 Cód. civ.).

A la promoción de diligencias de jurisdicción voluntaria, recae un auto del juez ordenando se cumplan, si estima cumplimentados a su vez los requisitos para la procedencia de aquellas. Esta resolución del juez no constituye cosa juzgada, es un acto fuera de juicio.

Cabe mencionar que en el caso del desahucio, se produce la **rescisión** del contrato como una causal de **terminación** del mismo, (art. 2483 Cod. civ.) por virtud de la falta de pago de dos mensualidades, obligación a cargo del arrendatario (art. 2489 fr. I en rel. con los arts. 2452 y 2454 del Cod. civ. y art. 489 c.p.c).

Pero no sólo el incumplimiento en el pago de las mensualidades, constituye una causal de terminación del contrato, también cuando se ha cumplido el plazo fijado o satisfecho el objeto para el cual la cosa fué arrendada, por nulidad, por convenio expreso, por expropiación o evicción de la cosa arrendada; también por pérdida o destrucción total de la misma por caso fortuito o fuerza mayor, y por voluntad de cualquiera de las partes cuando el contrato se celebró por tiempo indeterminado (arts. 2483 y 2484 Cod. civ.).

Es a través del juicio ordinario civil, que puede demandarse la terminación del contrato cuando existe alguno de los supuestos antes señalados.

Se inicia con la demanda en la que se expresarán los puntos de hecho y de derecho que la sustenten, y deberá cumplir con los requisitos que señala el artículo 255 del código de procedimientos civiles.

Dicho ordenamiento dispone correr traslado de la misma al demandado a fin de que produzca su contestación, se excepcione e incluso contrademande o reconvenga al actor (art. 260 c.p.c.). Antes se debía "proponer" la reconvención *en la misma contestación*, ahora puede ser dentro del término para contestar la demanda.

Cuando se ha celebrado un contrato y lo ha suscrito también un fiador, ante el futuro incumplimiento de dicho contrato por el arrendatario e incluso por el fiador, evidentemente que éste último también podrá ser demandado en la vía civil ordinaria..

La etapa siguiente constituye el periodo de ofrecimiento de pruebas, que da inicio el día siguiente al de la notificación a todas las partes, del auto que manda abrir el juicio a prueba. Dicho periodo es de diez días comunes después de la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia. (art. 290 c.p.c.).

Dentro del mismo, las partes ofrecen sus pruebas, relacionándolas con los puntos controvertidos de sus respectivas demanda y contestación -y reconvención si la hubo- y expresando las razones por las que el o los oferentes estiman qque demostrarán sus afirmaciones (art. 292 cc.p.c.)

Las pruebas que se ofrezcan y cuya admisión proceda, se desahogarán según su naturaleza. Así, la prueba confesional se desahogará al momento de absolver posiciones aquél que deba hacerlo, en la fecha en que el juez hubiere señalado para tal fin en virtud de la exigencia del contrario en ese sentido; la testimonial precisa también de la fijación de una fecha para que los testigos se presenten a declarar sobre los hechos controvertidos, una inspección ocular por el juez debe proyectarse igualmente para una fecha determinada.

La prueba pericial es el dictámen u opinión técnica debidamente fundada, que rinden ante el juez, terceros extraños al juicio, para opinar sobre el sentido o valor de ciertos hechos; es un medio acrediticio cuyo desahogo podrá darse mediante dictamen escrito, presentado y ratificado ante el mismo.

Las pruebas documentales tanto públicas como privadas pueden ofrecerse e incluso exhibirse en un mismo acto, o quizá pudieron haberse exhibido con anterioridad a su ofrecimiento, como es el caso del contrato de arrendamiento, que es el documento base de la acción (y aquí cabe mencionar que los documentos exhibidos con anterioridad al periodo probatorio se tomarán de cualquier forma como prueba, aún cuando no se ofrecieran según art. 296 c.p.c.). Pero también puede acontecer que se ofrezcan pero exista la imposibilidad de exhibirlas en ese mismo momento porque no se encuentren en poder de quien las ofrezca y solicite su exhibición posterior a través del juez si es que el oferente no se encuentra en posibilidad de solicitarlas u obtenerlas de quien las tuviere en su poder; o bien conseguirlas el propio oferente si eso está en sus manos.

Previo a que se dicte sentencia, se producen los alegatos (art. 394 c.p.c). En ellos, se puede resumir al Juez el contenido del expediente: vertir las argumentaciones hechas sobre las pruebas y los hechos, sobre el derecho, y presentar las conclusiones, en las que es válido incluir jurisprudencia y doctrina.

En los alegatos hay una excelente oportunidad de ofrecer al juez un panorama general del asunto. José Ovalle Fabela los define como

Las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de demostrar al juzgador que la pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por las partes o cada una de ellas. [54]

Luego se da la citación para sentencia, que es el acto procesal por el cual el juez, una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal de las partes en el juicio de primera instancia, les comunica que procederá a dictar sentencia.

[54] Ovalle Fabela, José. Concepto de *alegatos*, clase de Derecho Procesal Civil, E.N.E.P. Acatlán, 1989.

La sentencia consta de un preámbulo en el que se contienen los datos de identificación del juicio; de los resultandos, que constituyen consideraciones de tipo histórico descriptivo; de considerandos, que son las conclusiones y opiniones del tribunal, y, finalmente, los puntos resolutivos, en los que se precisa en forma concreta para cuál de las partes resulta favorable, si existe condena y cuál es su monto.

Por supuesto que tal resolución debe estar debidamente fundada y motivada, debe resolver todo lo planteado pero sin excederse de ese límite.

La ley contempla medios o recursos de revocación y de apelación de las diferentes resoluciones dictadas o pronunciadas por los jueces de primera instancia.

Los autos que no fueren apelables y los decretos pueden ser revocados por el juez que los dicta, o por el que lo substituya en el conocimiento del negocio, sea por la interposición del recurso de revocación o por la regularización del procedimiento que se decrete de oficio o a petición de parte, previa visita a la contraria por tres días, para subsanar toda omisión que exista en el procedimiento o para el solo efecto de apegarse al procedimiento. Las apelaciones, serán resueltas por el superior al juez que pronunció la resolución que se apela (art. 688 c.p.c.). El capítulo primero del título décimo segundo del código de procedimientos civiles, regula las revocaciones y apelaciones y establece los casos en que procederán unas y otras. Finalmente, como última instancia, un asunto puede llegar al juicio de amparo que contempla nuestra Constitución.

Realmente es de destacaarse la notoria mejoría en la técnica jurídica de las reformas de marzo de 1996, además de lo prácticas, lo cual redunda en beneficio de los destinatarios de las normas procesales.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

b) Reformas de 1985.

En el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985 fué publicado el Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento; el artículo segundo del mismo estableció la adición al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de un título más denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

La finalidad de esta adición fué crear un procedimiento especial para las controversias en materia de arrendamiento que existiera paralelamente al juicio especial de desahucio.

Fué reformada y adicionada la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal para crear los juzgados del arrendamiento inmobiliario, y precisar su exclusiva competencia en la materia.

De esta manera, por lo que hace al proceso, se estableció como requisito de procedencia de la demanda, el acompañamiento del contrato de arrendamiento, bajo pena de no dar curso a la acción intentada (art. 958 c.p.c).

De ser admitida la demanda, se correría traslado a la parte demandada y se citaría a las partes para que en el plazo de 3 días a partir del emplazamiento, concurrieran al Juzgado para una audiencia conciliatoria.

Se estableció un plazo de cinco días a partir de la celebración de la misma, para que el demandado contestara la demanda, opusiera excepciones e luciera valer su defensa, esto si se presentaba o no a dicha audiencia (arts. 959 y 961 c.p.c.).

A la mencionada audiencia las partes debían concurrir personalmente o por medio de apoderado, lo que debía acreditarse. La finalidad de esa audiencia era llegar en lo posible a una pronta y conveniente terminación del juicio, con la amigable composición, porque de ser así, el convenio a que se llegara sería aprobado por el juez y tendría efectos de sentencia ejecutoriada (art. 960 c. p. c.).

El actor que no concurriera a la audiencia se le tendría por desistido de su demanda. Había 5 días de plazo para que el actor contestara la reconvención, si la había.

En los casos en que el arrendatario no contestara la demanda o la reconvención (si hubiere sido actor en el juicio), ya no se tendrían presuntivamente confesados los hechos de la demanda o la reconvención que se dejaron de contestar, como lo permitía el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal antes de esta reforma, sino que se tendrían por negados los hechos, según el artículo 962 del mismo ordenamiento que con el Decreto de 7 de febrero de 1985 se creaba.

El periodo de ofrecimiento de pruebas era de diez días contados a partir de que surtiera efectos el auto que tuviere por contestada la demanda o la reconvención en su caso, (art. 963 c.p.c.) (o bien el auto en que se asienta la no contestación de aquellas).

Se producía la aportación de las pruebas y el juez impondría al actuario la obligación de citar a testigos y/o notificar a peritos cuando bajo protesta de decir verdad el oferente manifestara no estar en aptitud de hacerlo, pudiendo ser multado (10 veces el salario mínimo general) por señalar domicilios inexactos de testigos o peritos, a los cuales se les citaba y apercibía de arresto por tres días de no comparecer sin justa causa (en el caso de peritos, cuando ya habían aceptado el cargo).

Si por segunda vez citados, no concurrían sin justa causa, el juez podía desechar dichas pruebas, al igual que si se comprobaba su presentación con la finalidad de retardar el procedimiento.

Al concluir el periodo de ofrecimiento de pruebas el juez debía citar a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos, la que en teoría, debía regirse por cuatro reglas fundamentales:

1. La admisión por el juez, sólo de pruebas referentes a los hechos controvertidos.
2. Su desahogo se produciría en el orden señalado por aquél, atento a su estado de preparación.
3. Se escucharían los alegatos de ambas partes.
4. Y, por último, el pronunciamiento de la sentencia, breve y concisa, "a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia" (art. 964 c.p.c.) (esto se quedó como letra muerta dada la carga de trabajo de los juzgados aunada a chicanas por parte de los litigantes).

Por lo que hace a los incidentes [55] éstos no suspenderían el procedimiento, y se resolverían en la audiencia incidental. Se substanciarían con un escrito de cada parte en los que se ofrecerían las pruebas y dentro del "plazo improrrogable de ocho días" se celebraría la citada audiencia y el juez decidiría la admisión o no de las pruebas (art. 965 c.p.c.).

[55] Incidente.- "Es el procedimiento legalmente establecido para resolver cualquier cuestión que, con independencia de la principal surja en un proceso..." De Pina Vara, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO, 2a.ed., rev. y aum. Ed. Porrúa, México, 1970, p. 199. "...Significa en su acepción más amplia, lo que sobreviene accesoriamente en algún asunto o negocio fuera de lo principal, y jurídicamente, la cuestión que sobreviene entre los litigantes durante el curso de la acción principal. Son incidentes de un juicio... la acumulación de autos, la oposición a la prueba perdida, la reclamación de la nulidad de una o varias actuaciones, la reposición de una providencia o auto, la petición de término extraordinario de prueba... El Código procesal de 1884, definía en su artículo 801 a los incidentes, de la siguiente manera 'Son incidentes las cuestiones que se promueven en juicio y tienen relación inmediata con el negocio principal'. El Código vigente no trata de los incidentes en capítulo especial" Pallares, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. ed., corr. y aum. Ed. Porrúa, México, 1963, p. 368.

Ahora bien, la sentencia definitiva pronunciada en autos seria apelable en ambos efectos, es decir, se suspenderia la ejecución. Las demás resoluciones, nos referimos a las incidentales, lo serian sólo en el efecto devolutivo (no se suspenderia la ejecución) (art. 694 c.p.c.).

La apelación debía sujetarse a lo dispuesto por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles. Finalmente se consideró una supletoriedad de las reglas generales del propio código, para lo no previsto, en cuanto no se opusieran a las disposiciones que en este apartado se trataron (art. 967 y 969 c.p.c.).

Por otra parte, el Decreto en comento también reformó el Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus artículos 2° y 5° y derogó la fracción III del artículo 8 y el artículo 36, a efecto de señalar que en vez de los jueces de paz, los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerían de los asuntos de éste tipo, no obstante la cuantía de los mismos.

Por último diremos que, evidentemente, con las reformas sufridas por el Código multicitado para crear un procedimiento especial aplicable a los juicios de arrendamiento, otros ordenamientos fueron también reformados buscando la adecuación con las nuevas disposiciones.

c) Reformas de 1993.

Ya en el inciso i) del primer capítulo decíamos que los ordenamientos afectados por el Decreto de 19 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 siguiente, fueron el Código Civil del Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor, e hicimos aclaraciones pertinentes respecto de su entrada en vigor.

Toca en este inciso comentar las reformas por lo que hace al Código de Procedimientos Civiles, con la salvedad de dichas aclaraciones.

Tenemos pues que el artículo 42 en el que se expresaba como prueba bastante la simple inspección de los autos para la procedencia de tres tipos de excepciones[56] (como lo son la excepción de litispendencia, la de conexidad y la de cosa juzgada), se vió adicionado para precisar que en tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, sólo serán admisibles como prueba de aquellas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, esto, en el caso de las excepciones de litispendencia y de conexidad; y en el caso de la excepción de cosa juzgada, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

---

[56] En el caso de las excepciones de litispendencia y de conexidad, doctrinalmente se les identifica como excepciones dilatorias porque su "eficacia se limita a suspender temporalmente la entrada en la cuestión de fondo planteada por el demandante al órgano jurisdiccional..." De Pina Vara, Rafael, Op. Cit., p. 170.
La excepción de litispendencia procede cuando un juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual el procesado es el mismo demandado (art. 38 c.p.c.)
La excepción de conexidad tiene por objeto la remisión de los autos en que se opone, al juzgado que previno en el conocimiento de la causa conexa. Hay conexidad de causa cuando hay identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas, y cuando las acciones provengan de una misma causa. (Art. 39 c.p.c. ; el art. 40 enuncia los casos en que *no* proceda esta excepción.).
La excepción de cosa juzgada podríamos considerarla como del tipo de las perentorias "considerándose como tales todas las causas en virtud de las cuales se extinguen las obligaciones civiles. La eficacia de éstas excepciones consiste en que destruyen los efectos de la acción" Id., p.170.

Por otra parte, si anteriormente el Código exigía la notificación personal tanto de la sentencia que condenara al arrendatario de casa habitación a desocuparla, como de la resolución que decretara su ejecución, con la reforma sufrida por la fracción VI del artículo 114, ésta última resolución ya no debe notificarse personalmente.

Contrario a lo que ocurría antaño, ya no se tendrá por contestada una demanda en sentido negativo, cuando el demandado sea el inquilino.

Por lo que hace a las pruebas, fué agregado un párrafo al artículo 285, a efecto de establecer, por una parte, que en cuanto a pruebas periciales sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, sólo serán admisibles en el período de ejecución de sentencia, si es que en ésta se declaró la procedencia de dicha prestación; y por otra parte, establecer que será responsabilidad de la parte interesada, recabar los informes que deban rendirse en los juicios de arrendamiento.

Refiriéndonos al juicio especial de desahucio, el capítulo que lo regulaba fué derogado, (aunque sabemos que en ciertas circunstancias continúa vigente).

La reforma indica también que en el caso de que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

Además de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil y de lo familiar, las Salas del Tribunal Superior conocerán de aquellas contra los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal.

Por otro lado, dice el artículo 525 en su primer párrafo: "Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias[57] conducentes que solicite el interesado..." y su último párrafo, que fué derogado, rezaba: "Tratándose de las sentencias (la que condene al arrendatario a desocupar y la resolución que decrete su ejecución), sólo procederá el lanzamiento, *treinta dias* después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución". Se eliminó asi, el plazo de treinta dias para la práctica del lanzamiento en los casos referidos.

Ahora bien, tenemos que el Título Décimo Sexto Bis en su conjunto observó algunas modificaciones, para establecer, por ejemplo, que a toda controversia que verse sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de éste título (art. 957 c.p.c.), habiéndose eliminado el distingo que se hacía respecto del juicio especial de desahucio al que se le aplicaban las disposiciones relativas a éste y que ahora se derogaron.

También señala que se aplicarán las reglas de este título, a las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o contra terceros por controversias derivadas del arrendamiento. Asimismo, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios cuando éste hubiese vendido el inmueble arrendado sin respetar las reglas que exigen los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil, respecto al llamado derecho del tanto.

---

[57] "*las diligencias* son actos procesales en los que se cumple o ejecuta lo ordenado por el juez. Esto se hace patente en las siguientes frases: 'diligenciar un exhorto', 'diligencia de embargo', 'diligencia de lanzamiento', etc.·Por lo general se caracterizan por consistir en una sene de actos procesales, coordinados entre si por el fin que con ellos se trata de obtener para formar un todo unitario. Las diligencias se distinguen de los demás actos procesales porque son actos de ejecución y no actos de declaración de decisión o de comunicación, tales como las sentencias, los autos, las notificaciones y demás de esta especie. Evacuar una diligencia significa concluirla debidamente" Pallares, Eduardo. Op. Cit., p. 239.

Así pues, es necesario, para ejercitar cualquiera de las acciones contempladas en el título en comento, que se exhiba el contrato de arrendamiento correspondiente, junto con la demanda, *si es que se otorgó por escrito* (art. 958 c.p.c.).

Nos advierte el Código también que las partes, en la demanda, contestación, reconvención y contestación de la reconvención, deberán exhibir las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o en su defecto, el escrito sellado por el que hubieren solicitado los documentos que no tuvieren en su poder, ello de conformidad con las reglas generales para la presentación de documentos del propio Código (el artículo 96 nos menciona que deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho y el artículo 97 por su parte indica que podrán presentarse en copia simple, documentos públicos cuando en ese momento no se tengan copias certificadas, pero que no producirán efecto alguno si durante el término de prueba o en la audiencia respectiva no se presentan copias certificadas).

Una vez que se admita la demanda y se corran los traslados de ley, el juez señalará fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto admisorio de la demanda (art. 959 c.p.c).

El demandado tiene cinco días contados a partir del día siguiente a la fecha del emplazamiento, para contestar la demanda y en su caso reconvenir, y a su vez el actor tiene cinco días también para dar respuesta, contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del auto admisorio (art. 959 c.p.c.).

Posteriormente, el juez admitirá las pruebas que se hubieren ofrecido conforme a Derecho, y rechazará las que no lo sean, fijando además su preparación a fin de que sean desahogadas a más tardar en la audiencia de ley.

Ahora bien, respecto a la preparación del desahogo de las pruebas, se precisó que estaría a cargo de las partes, advirtiéndose que sólo en caso necesario habría el auxilio del juzgado para tal efecto; toda prueba que no se desahogue a más tardar en la audiencia, se declarará desierta por causa imputable al oferente (art. 960 c.p.c..).

La audiencia debe efectuarse con la presencia del juez, el cual exhortará a las partes a una amigable composición. De no lograrse se desahogarán sólo las pruebas que estén preparadas, ya que por ningún motivo la audiencia será diferida o suspendida a causa de pruebas por preparar. Acto seguido, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez resolverá de inmediato.

Es factible embargar bienes de la propiedad del arrendatario cuando, habiéndo se comprobado la falta de pago de dos o más rentas, el arrendador demande su pago (art. 962 c.p.c.).

Para los efectos de éste título, se tendrá por domicilio legal del ejecutado, el inmueble motivo del arrendamiento.

Los incidentes no suspenderán el procedimiento, se tramitarán conforme a las reglas generales de las actuaciones judiciales (art. 88), pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Para la tramitación de apelaciones, se establecieron algunas reglas:

Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y sean apelables, una vez interpuesta la apelación el juez la admitirá si procede, pero 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 hubiesen sido apelados durante dicho procedimiento.

Además, en los procedimientos de arrendamiento, no procederá la apelación extraordinaria, y las apelaciones ordinarias sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Ahora bien, como decíamos al principio, el Decreto de 19 de julio de 1993 que hemos comentado, originalmente debió entrar en vigor según su artículo PRIMERO transitorio a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación que fué el 21 de julio siguiente, según lo cual su vigencia daría inicio el 19 de octubre de 1993.

Sin embargo, ante la presión ejercida por el sector que se creyó afectado con éstas reformas, por Decreto de 17 de septiembre de 1993, publicado el 23 siguiente, los transitorios del Decreto publicado el 21 de julio del mismo año fueron modificados en los términos siguientes:

Se *pospone* la entrada en vigor del Decreto, hasta el 19 de octubre de 1998, *salvo que* se reúnan ciertos requisitos, caso en el cual entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993 como originalmente se había establecido. Dichos requisitos son los siguientes:

1) Casas habitación *no* rentadas al 19 de octubre de 1993.

2) Locales comerciales aún cuando ya estuvieren arrendados al 19 de octubre de 1993 (ellos no se vieron afectados).

3) Construcciones *nuevas y con aviso de terminación posterior* al 19 de octubre de 1993.

Los juicios en trámite y los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 pero que no cumplan con los requisitos señalados, se regirán por las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993, esto es,

1) Casas habitación *ya* rentadas al 19 de octubre de 1993.

2) Construcciones *nuevas* ***pero*** *con aviso de terminación* ***anterior*** ***o hasta*** el 19 de octubre de 1993.

d) Criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación al contrato de arrendamiento de casa habitación.

Consideramos importante iniciar este apartado con un concepto de "jurisprudencia", para poder así comprender mejor su finalidad y al momento de comentar los diversos criterios que a través de los años han existido en materia de arrendamiento de casa habitación nos resulte más fácil la tarea de analizarlos y cumplir así con el objetivo del inciso que nos ocupa.

El lic. Arturo Serrano Robles, en su colaboración para la estructuración del "Manual del Juicio de Amparo", gestado por el Instituto de Especialización Judicial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos expone un concepto de 'jurisprudencia' no sin advertir sus propósitos docentes y no filosóficos.

es el conjunto de reglas o normas que la autoridad jurisdiccional que cuenta con atribuciones al respecto, deriva de la interpretación de determinadas prevenciones del derecho positivo, que precisan el contenido que debe atribuirse y el alcance que debe darse a éstas, y que al ser reiteradas cierto número de veces en sentido uniforme, no contrariado, son obligatorias para quien debe decidir casos concretos regidos por aquellas prevenciones.[58]

Es de hacer notar que la definición anterior no considera la finalidad integradora y no sólo interpretativa de la jurisprudencia

El maestro Ignacio Burgoa Orihuela -experto en la materia- la conceptúa así:

[58] Véase 7a. Reimp., Ed. Themis, México, 1991, p. 169.

La jurisprudencia se traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídicas integrativas uniformes que hace una autoridad judicial designada para tal efecto por la ley, respecto de uno o varios puntos de derechos especiales y determinados que surgen en un cierto número de casos concretos semejantes que se presenten, en la inteligencia de que dichas consideraciones e interpretaciones son obligatorias para los inferiores jerárquicos de las mencionadas autoridades y que expresamente señale la ley.[59]

Tenemos entonces que la jurisprudencia tiene dos finalidades fundamentales: interpretar e integrar. En efecto, los tribunales en ejercicio de su función jurisdiccional interpretan la norma jurídica objetiva para desentrañar el sentido de ésta; pero no sólo interpretan cuando la norma no es clara, también realizan una labor integradora cuando existen 'lagunas' en la ley, toda vez que crean, integran el orden jurídico positivo mediante la elaboración de reglas o normas, generales, abstractas e impersonales, porque puede suceder, y esto acontece con cierta frecuencia en la realidad, que la ley sea omisa en el tratamiento normativo de cuestiones que el legislador no previó *pero que plantea la vida del derecho que es esencialmente dinámica*. la jurisprudencia entraña la creación o construcción del derecho cuando la ley escrita adolezca de deficiencias, omisiones, imprevisiones o 'lagunas'.[60]

Es verdaderamente importante y trascendente la función jurisdiccional que cumplen los tribunales *e igualmente importante es distinguir cuándo hay labor interpretadora y cuándo integradora.*

Una norma existente cuya "causa final" no resulte muy clara o evidente, puede ser interpretada; nunca una jurisprudencia debe contradecir el sentido de una norma existente porque además de contravenir a ésta, estaría integrando donde no cabría integrar, yendo más allá de donde le está legalmente permitido ir.

---

[59] EL JUICIO DE AMPARO, 22a. ed., Ed. Porrúa, Mexico, 1985, p. 821.
[60] Id., p. 819.

El órgano judicial, en efecto, no legisla al formular tesis jurisprudenciales; se concreta o debe concretarse a interpretar o desentrañar el sentido de una norma legal, por más que las consideraciones de interpretación e integración correspondientes asuman los caracteres propios de una ley. *Es más, cuando una determinada tesis jurisprudencial no es fiel intérprete de la razón legal, cuando no extrae el contenido íntimo de una norma jurídica, sino que contraviene ésta, tal tesis puede afirmarse que no tiene ninguna justificación ni validez deontológicas.*[61]

Y tratando ahora de seguir un órden lógico en cuanto a la exposición de las normas reguladoras del contrato de casa habitación y la jurisprudencia relacionada con ellas, comencemos con lo expuesto respecto al Código Civil de 1928 (en obvio de espacio y por razones prácticas, sólo citaremos los rubros de las tesis y los datos de los amparos que las originaron para su consulta).

Es de hacer notar que observamos sólo jurisprudencia interpretadora. RESPECTO AL CARACTER TEMPORAL DEL CONTRATO A ESTUDIO, había por ahí una ejecutoria de 1960, que señalaba la imposibilidad para el arrendador de concluir el contrato por tiempo indeterminado si así lo convino o aceptó en el mismo, pero quedando posibilitado a hacerlo luego de transcurrido el plazo máximo de duración (que es de 10 años) fijado por el artículo 2398 del Código Civil.

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE PACTA QUE SEA POR TIEMPO INDEFINIDO PERO FORZOSO PARA EL ARRENDADOR POR EL TIEMPO QUE QUIERA EL ARRENDATARIO.
Directo 2724/1959 Soledad Saldaña de Miranda. Resuelto el 30 de septiembre de 1960, por mayoría de 3 votos, contra el del Sr. Mtro. García Rojas. Ponente: el Sr. Mtro. López Lira. Secretario: Licenciado Eduardo Etulain Olace.[62]

---

[61] Id., p. 824. *Deontología* "Parte de la ética que trata de la moral profesional en general. Tratado del deber ser". *Deontología jurídica* "Tratado de la moral en relación con el ejercicio de las profesiones jurídicas". De Pina Vara, Rafaél. DICCIONARIO DE DERECHO, 2a.ed., rev y aum., Ed. Porrúa, México, 1970, p.137.

[62] Esta tesis fué consultada y extraída de la obra del Profesor Eduardo Pallares, VEINTISEIS AÑOS DE JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO, 2a.ed., Ed. Porrúa, México, 1964, p. 351.

EN CUANTO AL PRECIO CIERTO Y DETERMINADO, encontramos las siguientes tesis jurisprudenciales, relacionadas con el dólar (las tres, extraidas de la obra de Jose Carlos Guerra Aguilera)[63]

ARRENDAMIENTO. LA FIJACION DEL PRECIO EN DOLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIERTO Y DETERMINADO.
Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas Vol. I, Tesis 216, pp 462 y 463.
Informe 1987, 2da. Parte, Tercera Sala, Tesis 2, p.4.

ARRENDAMIENTO. RENTA CONCERTADA EN DOLARES, ES DETERMINADA DESDE EL MOMENTO DE CELEBRACION DEL CONTRATO.
Apéndice 1988, 2da. Parte, Sala, Vol. I, Tesis 236, p. 429.

ARRENDAMIENTO. RENTA PACTADA EN DOLARES, CONSTITUYE PRECIO DETERMINADO EN EL, POR SER UNA SUMA DE DINERO.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 237, p. 430.

EN CUANTO A LA FORMALIDAD DEL CONTRATO citemos una ejecutoria y una Tesis Jurisprudencial (esta última transcrita totalmente dada su claridad y precisión en tan pocas lineas):

ARRENDAMIENTO. SU NULIDAD POR FALTA DE FORMA, NO PROCEDE CUANDO HA HABIDO CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO POR AMBAS PARTES.

Directo 2500/1962. Gladys Silvia. Resuelto el 23 de octubre de 1963, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. Azuela. Srio. Lic. Luis Barajas de la Cruz.

Antecedentes: Amparo directo 3046/60/2a. promovido por Julián Avila de los Reyes.

Informe anual de la Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala, p.33.[64]

ARRENDAMIENTO. FALTA DE FÔRMA DEL CONTRATO DE.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el articulo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce la nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el cto produzca provisionalmente sus efectos, según el articulo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del articulo 2234 del mismo ordenamiento citado cuando existe cumplimiento voluntario.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 213, p. 394
Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 48, p. 134.

---

[63] LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO Y JURISPRUDENCIA, 1ª reimp., Ed. Pac, México, 1991, p. 58.
[64] Pallares, Eduardo Op. Cit., p. 306.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 72, p. 228.
Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 68, p. 234.[65]

Otro aspecto generador de múltiples ejecutorias fué LA MUERTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES Y SU EFECTO EN LA VIDA DEL CONTRATO ambas ejecutorias tomadas de la obra del maestro Pallares).[66]

ARRENDAMIENTO. Continúa surtiendo efectos a la muerte del inquilino con la cónyuge supérstite cuando ésta sigue ocupando la casa, aunque no haya juicio sucesorio y aunque sólo sea con carácter de posible coheredera (fragmento).

Directo 7251/1958. Etel R. Vda. de Sharderman. Resuelto el 7 de enero de 1960, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Rivera Silva. Ponente el Sr. Mtro. García Rojas. Srio. Lic. Manuel Torres Bueno.

Precedentes:
D-3829/1957. Guillermo Rosell, fallado el 7 de agosto de 1959, por unanimidad de 4 votos, en que esta propia Corte sostuvo que según el artículo 2408 del Código Civil, no está obligada a firmar nuevo contrato de arrendamiento la cónyuge que sigue habitando la casa arrendada a la muerte de su marido, que era el arrendatario, por seguir en vigor el arrendamiento.

D-397/11959. María del Carmen Jasso, fallado el 26 de noviembre de 1959. Unanimidad de 5 votos.

ARRENDAMIENTO. No se rescinde por la muerte del arrendatario.

Directo 4552/11959. Bernardino Mena Brito. Resuelto el 20 de junio de 1960, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr, Mtro. García Rojas. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Srio. Lic. Fausto Vallado Berrón.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 227, p. 415.
Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 61, pp. 156 y 157.
Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 85, p. 253.
Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 81, p. 260.[67]

Podríamos citar más ejecutorias y tesis jurisprudenciales interpretativas del artículo 2408 del Código Civil, pero es importante tener presente que con las reformas de 1985, nació el artículo 2448-H que dispuso que en tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación el contrato no termina por la muerte de las partes

---

[65] Guerra Aguilera. Op. Cit., pag. 56.
[66] Op. Cit., pp. 354 y 363.
[67] Guerra Aguilera. Op. cit., P. 62.

sino "por motivos establecidos en la ley", con lo cual se restringe la autonomía de la voluntad de las partes; además el artículo indica quienes se podrán subrogar en los derechos del inquilino al morir.

EN CUANTO AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL tenemos lo siguiente que el maestro Pallares aporta[68]

ARRENDAMIENTO. El término legal de dos meses del previo aviso que una de las partes contratantes de a la otra, comunicándole su voluntad de dar por terminado el arrendamiento, celebrado por tiempo indeterminado, es renunciable y por ende, puede pactarse uno menor para dicho previo aviso. (fragmento)

Directo 7296/1959. Oscar Lozaya. Resuelto el 10 de noviembre de 1960, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Vela. Ponente el Sr. Mtro. Ramírez Vázquez. Srio. Lic. Antonio Vázquez Contreras.

En el mismo sentido se producen las siguientes ejecutorias:

ARRENDAMIENTO. TERMINACION DEL CONTRATO. RENUNCIA DEL PLAZO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL.

Directo Civil 7097/1942. Vega Josefina de 23 de agosto de 1944.
Directo Civil 910/1951. Sala Auxiliar de 29 de julio de 1952, Guzmán Barbarena Alberto Enrique.
Directo 7141/1958. Otilio Vidaña López. Resuelto el 19 de febrero de 1960, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. López Lira. Srio. Lic. José G. Escamilla López.

ARRENDAMIENTO. INTERPRETACION DEL ARTÍCULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.

Directo 6560/1958.- Alfredo López López. Resuelto el 15 de octubre de 1959.[69]

Tema de muchas ejecutorias - todas tomadas de la obra de el Maestro Eduardo Pallares- fué EL LUGAR DE PAGO DE LA RENTA PACTADA.

ARRENDAMIENTO. Según lo tiene establecido esta Suprema Corte en Jurisprudencia definida, si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar de pago de las rentas y no se acredita el requerimiento de pago en la casa arrendada, el inquilino no incurre en mora.

Directo 362/1959. Isabel del Castillo León. Resuelto el 14 de marzo de 1960, por unanimidad de 5 votos. Ponente el Sr. Mtro. García Rojas. Srio. Lic. Sabino Ventura Silva.

---

[68] Op. cit., pp. 351 a 353 y 361.
[69] Bazarte Cerdan, Willebaldo. LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ed. Botas, Mexico, 1965, p. 628

ARRENDAMIENTO. No procede rescisión por falta de pago si en el contrato de arrendamiento no aparece que se haya señalado el domicilio o despacho del arrendador (fragmento).

Directo 7388/1959. Gustavo Frías Balcazar. Resuelto el 18 de agosto de 1960, por unanimidad de 4 votos. Ponente el Sr. Mtro. García Rojas. Srio. Lic. Sabino Ventura Silva.

Precedentes:
D-10618/1932. Marcos González.
D-2392/1944. Daniel Díaz de León.
D-6691/1956. Víctor Franco.
D-1641/1959. Chong Fook Wong.

ARRENDAMIENTO. RESCISION POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LAS RENTAS.

Directo 1641/1959. Chong Fook Wong resuelto el 7 de enero de 1960 por unanimidad de 4 votos Ausente el Sr. Mtro. Rivera Silva. Ponente el Sr. Mtro. García Rojas. Srio. Lic. Manuel Torres Bueno.

Precedentes:
Marcos González, p. 571 Tomo XLVII; en el amparo Daniel Díaz de León, p.2362, tomo LXXXV, y amparo D-6691/1956. Víctor Franco, p. 38 del Vol. II, cuarta parte de la sexta época, del Semanario Judicial de la Federación.

ARRENDAMIENTO. EL INQUILINO NO PUEDE ESTAR EN MORA SI NO CONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR.

Directo 4619/1956. Fausto Moreno Sánchez. Resuelto el 17 de febrero de 1958, por unanimidad de 4 votos. Ausente el Sr. Mtro. Santos Guajardo. Ponente el Sr. Mtro. Guzmán Neyra. Secretario Lic. Lucio Cabrera.[70]

Está relacionada la Tesis Jurisprudencial que señala:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS. Aún cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, *ni se probó durante el juicio* que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido en el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en cuyo caso, si no hay constancia de cobro de éste de rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 225, pp. 412 y 413.
Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 59, p. 153.
Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 83, p. 251.
Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 79, p. 257.[71]

---

[70] Op. Cit., p.346.
[71] Guerra Aguilera, Op. Cit., p.61.

Sobre el particular, recientemente se sentó Jurisprudencia en la que se contempla un detalle importante, como podrá observarse:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DEL PAGO DE LAS RENTAS.- Cuando en el contraato de arrendamiento *se estipula* que el *lugar de pago* de las rentas es el domicilio del arrendador, *pero no se precisa su ubicación, si se prueba en el juicio que es conocido del arrendatario ese domicilio,* en éste debe efectuar el pago para que no incurra en mora, sin que sea necesario requerirlo del pago de las rentas en la localidad arrendada, porque debe estarse a lo estipulado en el contrato, en los términos de la primera parte del articulo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 583/87.- Carlos Santiago Tiburcio.- 9 de abril de 1987.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Rojas Aja.- Secretario: Julio Robles Méndez.

Amparo directo 1093/88.-Jorge Antonio Quintero Rios.-6 de mayo de 1988.-Unanimidad de votos.- Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera.-Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 728/90.-Francisco Silva Hernández.-22 de marzo de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Becerra Santiago.- Secretario: Marco Antonio Rodriguez Barajas.

Amparo directo 2523/93.-Adalberto Fernández Guerrero.-20 de mayo de 1993.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Rojas Aja.- Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 2923/94.- Eduardo Acevedo Reyes.- 16 de junio de 1994.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Rojas Aja.- Secretario: Arnulfo Moreno Flores.[72]

POR LO QUE RESPECTA AL DECRETO CONGELATORIO DE RENTAS DE 1948, hubo mucho material del cual echar mano, Asi, por ejemplo, se definió lo que debía entenderse por 'familia' en el articulo primero del citado Decreto, de la misma manera se puntualizó que esta familia debia vivir con el inquilino para ubicarse en el supuesto normativo.

Tenemos lo siguiente como muestra de muchas ejecutorias pronunciadas al respecto, -tomadas de la obra de Bazarte Cerdan[73] :

[72] Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Noviembre de 1994, p. 39.
[73] Op. Cit., pp. 12 a 271.

ARRENDAMIENTO. CONCEPTO DE FAMILIA, PARA LOS EFECTOS DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, RELATIVO A LOS CONTRATOS DE.- El Decreto de 24 de Diciembre de 1948, al referirse a 'familia' no lo hace en sentido limitado en función de determinado grupo de parentesco, sino que designa por tal término al grupo social que hace vida en común. (fragmento)

Directo 4374/58. María Amezcua de Villazón y coags.- Fallado el 9 de marzo de 1959.

Nos parece que la ejecutoria transcrita fué más allá de la norma, toda vez que el concepto de familia lo extendió o amplió incluso a personas que no tuvieran ningún lazo de parentesco con el inquilino, ni por afinidad ni por consanguinidad -como lo contempla nuestro Orden Jurídico- sino por el simple hecho de '*hacer vida en común*'.

ARRENDAMIENTO.PRORROGA DEL CONTRATO A LOS FAMILIARES DEL ARRENDATARIO. DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.- Para que se prorrogue un contrato de arrendamiento en lo tocante a los familiares del inquilino, es menester que se reúnan estos requisitos I. Que sean miembros del grupo familiar del inquilino y II. Que *vivan con el inquilino.*

Directo 5379/58.- Jaime Cardoso Valle. Fallado el 12 de marzo de 1959.

Hubo otros criterios que no compartimos por estimar que fueron equivocados. Ejecutorias que negaron la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento de casa habitación prorrogado por ministerio de ley cuando el inquilino se había ido y la 'familia' quedaba habitando aún el local.

Ciertamente no se rescinde el contrato por muerte de alguno de los contratantes (art. 2408 del Código Civil), pero éste es caso distinto del planteado ya: el inquilino no falleció sino que dejó de habitar la localidad arrendada, y los familiares continuaron arrendándola produciéndose una cesión de derechos, sin el consentimiento del arrendador.

Además, el artículo 1º del Decreto de '48, es claro al señalar "...el inquilino y los miembros de su familia que *viven con* él". Es evidente que el supuesto legal está en el sentido de que cohabiten inquilino y familia, no uno u otros.

La ejecutoria cuyo contenido cuestionamos data de 1959, es decir, 11 años después de la entrada en vigor del Decreto. No se especifica desde cuándo dejó el inquilino de vivir o cohabitar con la 'familia' en la localidad, pero 10 y 11 años son un tiempo considerable, ya no existía el estado de emergencia. Pensamos que determinar la improcedencia de la causal de rescisión invocada se tradujo en una interpretación a todas luces injusta para el arrendador si tomamos en cuenta lo ya expresado.

Así pues, creemos que la siguiente ejecutoria es un claro ejemplo de cuando se ha ido más allá de la función jurisdiccional y de la propia Ley (no es coincidencia que se trate de la misma quejosa que en el caso de la ejecutoria que conceptúa erroneamente a la 'familia').

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO A LOS FAMILIARES DEL ARRENDATARIO. DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.-No existe traspaso o subarrendamiento si en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, aunque aquél que figure como inquilino haya dejado de vivir ahí. (fragmento)

Directo 4374/58 .-María Amezcua de Villazón y coags. Fallado el 9 de marzo de 1959.

Nuestro punto de vista fué compartido por otras ejecutorias; vale la pena transcribir una de ellas:

ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL. El Decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento establece, al lado de otras disposiciones protectoras de los inquilinos, la de prorrogar los contratos de viviendas que ocupan el inquilino *y* los miembros de su familia *que viven con él.* Ahora bien, si una casa *no es habitada* por el arrendatario *con* sus familiares, sino por otras personas, aunque sean familiares del arrendatario, *por el hecho de no habitar éste en unión de ellos*, la casa alquilada, debe considerarse que *ha habido* una *cesión*, expresa o tácita, gratuita u onerosa, y que las disposiciones protectoras *no rigen para dichos ocupantes.*
Escoto de Izunza Josefina, pág. 2268, Tomo CXXI.[73]

Nos sorprendió, por otra parte, encontrar una ejecutoria en la que se invocara doctrina para apoyar el criterio sustentado, lo cual resulta muy conveniente porque garantiza más el prudente sentido de dicha ejecutoria, sin embargo es la única que hemos visto:

ARRENDAMIENTO, QUEDA PRORROGADO, DE ACUERDO CON EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, UN CONTRATO CELEBRADO ANTES DEL DIA 1º DE ENERO DE 1949, AUN CUANDO SE HAYA PACTADO QUE ENTRARIA EN VIGOR ESTE ULTIMO DIA O DESPUES
...Como dice De Buen, la obligación sometida a plazo nace desde el momento. en que se celebra el acto constitutivo... (Tratado de Derecho Civil Español, Tomo 4º pág. 114-b)...el Profesor Trinidad García en su obra Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho, pág. 190, 5a. Edición dice: el término suspensivo no retarda el nacimiento de las obligaciones y derechos a él sujetos, pues estos existen desde que se celebra el acto jurídico respectivo y sólo quedan suspendidas la exigibilidad de la obligación y la posibilidad jurídica del ejercicio del derecho.
Se ve pues que en el pacto agregado al arrendamiento materia de la litis se contiene un término que presupone la existencia del contrato que se celebró desde el 15 de diciembre, de 1948, para surtir sus efectos éste el 1º de enero de 1949, y por tal causa el contrato de referencia queda protegido por el Decreto de 24 de diciembre de 1948 (fragmento).

Directo 3978/1957.- Librería y Papelería "La Carpeta", S.A., resuelto el 21 de octubre de 1959.

Obviamente sólo puede prorrogarse lo que ya existe, esto es, los contratos de arrendamiento anteriores a la vigencia de la ley, pero no los posteriores:

ARRENDAMIENTO, APLICACION DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, A LOS CONTRATOS CELEBRADOS DESPUES DE ESTE.
Munguia Flavio L., y coags., pág. 792, Tomo CXXI.

RESPECTO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO POR LA NECESIDAD DEL ARRENDADOR DE OCUPAR LA CASA HABITACION QUE RENTABA, ya sea para ocuparla como tal o para establecer un comercio o una industria, se generaron infinidad de criterios jurisprudenciales. Principiando por algunos que trataban de definir lo que era "necesidad", señalando la importancia de acreditarse o demostrarse dicha necesidad, las maneras de conseguir ésto, como por ejemplo, el que el arrendador fuese inquilino a su vez, en otra parte, o por causa de enfermedad, si el arrendador precisaba vivir en la casa arrendada porque ésta reuniera condiciones favorables o indispensables para su recuperacion física, o si el arrendador vivia en casa de sus padres teniendo su propia casa pero arrendada, etcétera Baste citar algunos rubros al respecto.

ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL CONTRATO DE, CUANDO EL PROPIETARIO NECESITA LA CASA PARA HABITARLA.
Sepúlveda Madrigal Juana y Coags.- Pág. 1592.-Tomo CVII.

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE.- LA LEY NO EXIGE QUE EL ARRENDADOR TENGA COMO UNICA PROPIEDAD LA CASA CUYA DESOCUPACION DEMANDA, AUN EN LOS CASOS AMPARADOS POR EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.- Entre los elementos de acción que corresponde a los propietarios de casas habitación, *no figura el de que el arrendador sólo sea propietario de la casa materia del litigio* por lo que pueda darse la hipótesis de necesidad a que se refiere la fracción II del artículo 2º del Decreto respectivo, *aún cuando el arrendador tenga dos o más propiedades*.

1ª Sala, pág. 78, Tomo LXIX de Anales.

PRORROGA DEL CONTRATO.-Procede cuando el inquilino demuestra que el arrendador tiene otras muchas propiedades *y no necesita* habitarla casa que pide al arrendatario, por lo cual no procede en esta hipotesis la terminación del contrato.
Fernández Jesús.-pág. 2199.-Tomo CIV.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA IMPROCEDENTE CUANDO EL PROPIETARIO NECESITA LA CASA PARA ESTABLECER UN COMERCIO.
Valencia Pérez Hermilo.-Pág. 827.-Tomo CX

ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL, PARA OCUPAR LA FINCA ARRENDADA POR EL DUEÑO.-La Suprema Corte ha sostenido que no existe domicilio conyugal cuando los esposos viven en la casa de alguno de sus progenitores...Por tanto, comprobado que quien adquiere la casa y pide la terminación del contrato para ocuparla, vive en compañía de su esposa en la casa del padre de ella, esto es que el domicilio conyugal no está establecido convenientemente en casa adecuada, *este solo hecho demuestra la necesidad de ocupar la casa de su propiedad.* (fragmento)

Directo 7967/957.- Manuel Perrosquia Villareal.- Fallado el 14 de mayo de 1958

ARRENDAMIENTO. DEMANDA DE DESOCUPACION POR NECESIDAD DE HABITAR EL INMUEBLE.-.. por la connotación que el Diccionario de la Lengua Castellana da a la palabra "necesidad" definiéndola como la falta de las cosas que son menester para la conservación de la vida, agregando que una cosa es necesaria cuando es menester indispensablemente o hacer falta para un fin determinado; (sic) la precisión que tiene una persona para habitar su casa de un solo piso por su edad avanzada y el mal estado de su salud que la obligan de acuerdo con la prescripción médica a vivir en casa de una sola planta, sí constituyen una causa de necesidad...(fragmento).

Directo 7898/950 - Harry Augusto Siegfried. Resuelto el 11 de septiembre de 1951.

ARRENDAMIENTO, DESOCUPACION DEL INMUEBLE PARA OCUPARLO EL DUEÑO.- Al arrendador que demande la desocupación para ocupar la casa, debe demostrar la necesidad que tenga de habitar dicha casa de su propiedad, *pero no es también exigencia legal la comprobación de que el mencionado arrendador sea persona de modestos recursos.*

Cacheaux Sanabria René.- Pág. 624.- Tomo CXXIII

Ahora bien, EN CUANTO A LA MAL LLAMADA COMPENSACION A QUE SE REFERIA EL ARTÍCULO 5º DEL DECRETO a estudio, podemos citar algunas ejecutorias:

ARRENDAMIENTO, COMPENSACION AL INQUILINO, POR LA DESOCUPACION DE LA CASA OBJETO DEL, CUANDO EL ARRENDADOR LA NECESITA PARA HABITARLA.-(DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948).
Rocha Alfonso P.- Pág. 1959.-Tomo CVII.

ARRENDAMIENTO, COMPENSACION EN CASO DE RESCISION DEL.
González Joaquín.- Pág. 271.-Tomo CX

Cabe decir que la propia Corte no advirtió LA DIFERENCIA ENTRE COMPENSACION E INDEMNIZACION y las llegó a utilizar como sinónimo:

ARRENDAMIENTO, DESOCUPACION DEL INMUEBLE POR EL INQUILINO PARA OCUPARLO EL DUEÑO.- No es exacto que la acción a que se refiere el artículo 5º, del Decreto...requiera como elemento previo, constitutivo e ineludible de su ejercicio, la exhibición , precisamente al darse el aviso de desocupación al inquilino, del importe de la *compensación* de tres mensualidades de renta...El espíritu de

protección social que inspiró la legislación inquilinaria explica que cuando el arrendador necesita el inmueble alquilado para habitarlo él, no puede obtener su desocupación sino mediante el pago de una ***indemnización*** ... (fragmento)

Jameson Carlos.- Pág. 63, Tomo CXXIII

Refiriéndonos ahora a LAS CAUSALES DE RESCISION DEL CONTRATO tenemos que por una parte está el artículo 2489 fracc. I del Código Civil que señala la fecha de pago *oportuno* y por otra, el Decreto en sus artículos 7° y 3° transitorio; el primero señala como causal la falta de pago de tres rentas, y el artículo transitorio determina la *derogación* de las disposiciones del Código Civil y del de Procedimientos Civiles *opuestas* al Decreto.

Sobre el particular la Corte produjo ejecutorias en dos sentidos distintos; y las hubo que consideraban opuestas las disposiciones del Código Civil al Decreto, y por ende no había derogación de éstas, y las hubo que si consideraron que se oponian al Decreto, considerándolas derogadas consecuentemente..

Citaremos los rubros de algunas de las ejecutorias del primero y del segundo grupo.

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE, POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS EN LOS PLAZOS CONVENIDOS.- (Decreto de 24 de diciembre de 1948)... es indudable que la fracción I del artículo 2489 del Código Civil... no se opone a ninguna de las disposiciones del Decreto...(fragmento)

Alatorre Betancourt Estela.- Pág. 1036.- Tomo CII

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL POR INCUMPLIMIENTO.- ..y como no hay oposición... no cabe invocar el artículo 3° transitorio... para alegar derogación del artículo 2489 o del 1942 del citado

Código, pues aún cuando el tantas veces mencionado Decreto, es proteccionista de los arrendatarios, no pude serlo hasta el punto de dejar a éstos cumplir con sus obligaciones en cualquier tiempo y reiterar impunemente su impuntualidad... (fragmento). - Larios Cortés Jesus - pág. 938 - Tomo CXIII

ARRENDAMIENTO, rescisión del, Decreto de 24 de diciembre de 1948.- Es regla común a todos los contratos que éstos deben ser puntualmente cumplidos y que cuando alguna de las partes falta a su cumplimiento, procede la rescisión, *y esta regla general no ha sido derogada por el Decreto*...(fragmento).- Alsina Carmen.- Pág. 1118.- Tomo CXXII.

ARRENDAMIENTO, rescisión del contrato de, por falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos. Decreto de 24 de diciembre de 1948.
...El articulo 2489 del Código sólo establece una causa de rescisión que no está comprendida en las que establece el articulo 7º del Decreto en estudio...(fragmento).V.K. de Argüelles Carmen. Pág. 1121.- Tomo CXX

Hubo criterios que, como ya se dijo, consideraron que si se derogaba la causal de rescisión del articulo 2489 fracción I del Código Civil:

ARRENDAMIENTO, rescisión del, por falta de pago de rentas.- Decreto de 24 de diciembre de 1948.- No es exacto que el articulo 7ª fracción I, del Decreto de 24 de diciembre de 1948, contenga una hipótesis distinta de la que contemplan las disposiciones relativas del Código Civil..(fragmento).- Toriello Vda. De Rivero Carlota.- Pág. 915.- Tomo CX

ARRENDAMIENTO, Derogación de la fracción I del articulo 2489 del Código Civil, por el Decreto de 24 de diciembre de 1948.

Directo 2738/57.- Pedro Ardines Bulnes.- Fallado el 13 de marzo de 1959

Aprovecharemos para hacer referencia a algunos criterios emitidos también sobre la rescisión del contrato - aunque no sobre el Decreto congelatorio- en relación con el juicio de desahucio.

ARRENDAMIENTO, rescisión del contrato de.- El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la "falta de pago de la renta en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489 fracción I y 2453 del Código Civil del Distrito Federal Tesis 134, Apéndice al tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federación, o tesis 132 de la compilación de 1955

ARRENDAMIENTO, rescisión del contrato de, y pago de rentas. No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.- T. LXV.- Lazo Enriqueta.- Pág. 57.- T. LXXXVII.- Blanco Carlos .- pág. 2780

Otra causal de rescisión fué EL SUBARRENDAMIENTO del inmueble por parte del arrendatario, sin consentimiento del arrendador. Aquí enunciamos algunos rubros de los criterios relativos a dicha causal.

ARRENDAMIENTO, subarrendamiento como causa de rescisión de aquél.
Michel J. Federico.- Pág. 2753 Tomo CIX.

SUBARRENDAMIENTO, prueba del.- El hecho de que una persona habite en la casa de un hijo suyo, no es suficiente para tener por comprobado el subarrendamiento o traspaso del contrato de arrendamiento de la casa que él tenga a nombre propio, pues nada tiene de particular que una persona tenga una o más casas para ocuparlas por temporada.-Garcia Hilario, pág. 2132, Tomo CIX

SUBARRENDAMIENTO, como causa de rescisión.-
Molino Teófilo, pág. 320, Tomo CXIII.

Un criterio en el sentido de considerar al subarrendamiento, protegido también del Decreto congelatorio, señaló lo siguiente:

ARRENDAMIENTO. El subarrendamiento no queda fuera de la reglamentación contenida en los diversos decretos publicados sobre congelación de rentas y prórroga de arrendamientos.
Directo 9444/949.- Rafael Figueroa.- Resuelto el 8 de junio de 1951.

Por supuesto que era factible demandar la desocupación del inmueble al ocupante de éste (subarrendatario supuesto).

ARRENDAMIENTO, relación del arrendador y los ocupantes.- Aunque el ocupante no tenga celebrado con el inquilino contrato de subarriendo, puede demandársele al primero la desocupación del inmueble. En efecto, aun partiendo de la hipótesis de que no se hubiese demostrado en el juicio la existencia del contrato de subarriendo entre el arrendatario y el ocupante de la finca (demandados ambos en el proceso), no es posible negar que, habiendo traspasado aquél a éste el aludido inmueble, cualquiera que haya sido el contrato acto o hecho jurídico de que se hayan valido, es evidente que, por virtud de dicho traspaso, puede reclamarse del ocupante la referida desocupación aunque no exista, inclusive ninguna relación

contractual entre éste y el arrendador, puesto que de todos modos se haya aquel en posesión de la casa y con tanta mayor razón si se atiende a que la indicada posesión es irregular.
Directo 5583/955.- Maderas Negrete, S.A.- Resuelto el 4 de julio de 1947

SUBARRENDAMIENTO, prueba indirecta del mismo - Si está demostrado que, por una parte, el inquilino tiene su domicilio en lugar distinto del arrendado, y que, por la otra, en el inmueble objeto del contrato habitan otras personas, que no dependen económicamente del arrendatario y que no forma parte del grupo que inicialmente ocupó la casa, resulta lógico deducir la conclusión de que existe un subarrendamiento.- Directo 8068/59.- Jesús Díaz Velardi.- Fallado el 22 de junio de 1961.

TAMBIEN ES CAUSAL DE RESCISION CUANDO HAY TRASPASO O CESION expresa o tácita de los derechos del contrato, y en los criterios de la corte, para variar encontramos contradicciones.
ARRENDAMIENTO, traspaso de la localidad objeto del contrato de.- La circunstacia de que el negocio ubicado en la localidad arrendada se haya empadronado a nombre de persona distinta del arrendatario, produce una fuerte convicción en el sentido de que ésta cedió dicha localidad; y no es atendible la afirmación de que aquella persona sea empleada del inquilino, porque si ese hecho fuera cierto, no habría razón alguna para que la manifestación del negocio se hubiera efectuado a nombre de un empleado, ni para que el propio nombre del empleado apareciera en las ventanas de la localidad en cuestión, y tampoco podría explicar ese hecho que sea dicha persona quien pague la renta.-Sarre Pablo.- Pág. 111412.- Tomo CVII.

ARRENDAMIENTO, rescisión del contrato de, por traspaso de la localidad arrendada.-...es un hecho notorio que en la Ciudad de México, se están haciendo traspasos y subarriendos respecto de arrendamientos, cuyas pensiones, por ser inferiores a trescientos pesos mensuales, están congeladas. La protección que a los inquilinos otorga el Decreto respectivo, debe entenderse en una forma justa que no

fomente verdaderas maniobras, con las que lucran los arrendatarios a costa del propietario, subarrendando sin el consentimiento de éste, o cediendo sus derechos, o permitiendo de hecho que otra persona ocupe la localidad. *Los propietarios están imposibilitados para probar hechos ocultos que los inquilinos y los subarrendatarios o cesionarios cuidan muy bien de que no puedan comprobarse.*

Por tanto si en la especie hay hechos demostrados de los que puede inferirse la voluntad, el consentimiento tácito de traspasar, ceder o subarrendar la localidad sin el consentimiento del arrendador, la autoridad responsable debió declarar procedente la rescisión del contrato de arrendamiento.- Macedo Pablo.- Pág. 949.- Tomo CXII

ARRENDAMIENTOS CONGELADOS.- Fraude a la Ley.- Según tesis establecida por esta Suprema corte, tanto puede cometer fraude a la ley el arrendador como el arrendatario, cuando el primero pretende evitar los efectos de la prórroga establecida por dicho decreto, o cuando el individuo traspasa a otras personas la localidad arrendada para disfrutar de los beneficios de la prórroga, *aunque sean parientes del arrendatario, si no viven con él.*-Directo 400/58.- Rodolfo Ríos Amora.- Fallado el 23 de julio de 1959.- Precedente: Vol. XIII. Cuarta Parte. Pág. 125. Semanario Judicial de la Federación.

Ahora leamos lo que el siguiente criterio expuso:

ARRENDAMIENTO. Familiares. Caso en que no se integra el traspaso o cesión tácita prevista por el artículo 7º fracción III, del Decreto de 24 de diciembre de 1948.- La circunstancia de que el inquilino se haya cambiado a otro departamento dejando a sus padres en la localidad materia del juicio, no constituye prueba de traspaso o cesión tácita del contrato de arrendamiento. El artículo 1º inciso a), del Decreto mencionado declara prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destiandos a habitacion que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que *viven con* él. De acuerdo con este precepto legal la prórroga del arrendamiento se estableció en beneficio no únicamente del titular del

contrato, sino también del grupo familiar que ha venido ocupando el local arrendado. Por tal motivo, si el inquilino se cambia a otro departamento, y deja en la localidad arrendada a los demás miembros de su familia, ello no supone que les haya cedido el derecho de continuar en el uso y goce de la cosa arrendada, ni que los familiares se hayan substituido en ese derecho, puesto que como se ha observado, si por disposición expresa de la ley se prorrogó la vigencia de los contratos en protección también de los familiares, el inquilino al cambiar de domicilio no puede transferirles un derecho que ya la misma Ley les ha otorgado.-Directo 1551/58.- Enedina G: de Lobato.- Fallado el 2 de febrero de 1959.

ARRENDAMIENTO, traspaso, subarrendamiento o cesión de los derechos del arrendatario, como causa de rescisión.-...Por otra parte se toma en cuenta por esta Sala un hecho notorio en la ciudad de México, los traspasos y subarriendos que se están haciendo respecto de arrendamientos cuyas pensiones, por ser inferiores a trescientos pesos mensuales, están congeladas, traspasos y subarriendos con los que lucra el inquilino y perjudica los derechos del arrendador. *La protección que a los inquilinos, tratándose de aquellos contratos, otorga el Decreto respectivo, debe entenderse en una forma justa que no fomente verdaderas maniobras que es evidente se hacen a diario en esta capital, y con las que, como se dijo, lucran los arrendatarios a costa del propietario,* subarrendando sin consentimiento de éste, o cediendo sus derechos o permitiendo de hecho que otra persona ocupe la localidad.
Los propietarios están imposibilitados para probar hechos ocultos, hechos que los arrendatarios y los subarrendatarios o los cesionarios cuidan bien de que puedan comprobarse. Por tanto, si existen hechos demostrados, de los que puede inferirse la voluntad, el consentimiento tácito de traspasar, ceder o subarrendar la localidad sin consentimiento del arrendador, procede decretar la rescisión. (fragmento).- Directo 4401/951.- Pablo Macedo.- Resuelto el 8 de mayo de 1952.

ARRENDAMIENTO. Rescisión del contrato de, por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato. Pruebas a que deben recurrirse para dejar establecido el traspaso hecho por el

inquilino. Aplicación del artículo 7º del Decreto de 24 de diciembre de 1948.-...Como *en la mayoría de los casos es imposible para el arrendador obtener prueba plena y directa de la cesión o traspaso* hecho por el inquilino, es inaceptable la exigencia de que exhiba prueba por escrito de esa cesión o traspaso debiendo el Juzgador, entonces, recurrir a pruebas indirectas o presunciones más o menos vehementes para dejar establecido si existió o no el traspaso del local materia del contrato, como lo son el hecho de que un tercero lo habite y pague la renta y que el inquilino se hubiese mudado a otro departamento. (Fragmento) - 4ª Sala.- Pág 281 del Tomo LXII de Anales.

EL DESTINAR EL ARRENDATARIO, SUS FAMILIARES O EL SUBARRENDATARIO, EL LOCAL ARRENDADO A USOS DISTINTOS A LOS CONVENIDOS EN EL CONTRATO, también constituyó causal de rescisión del mismo. Y la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ocupó de resolver diversos asuntos al respecto.

Claro está que procedía la causal de rescisión en comento si el arrendatario destinaba el local como una casa de huéspedes, por ejemplo, y no sólo esa causal, sino la que se producía cuando variaba la forma del local, como lo hizo para ocuparlo como casa de huéspedes:

ARRENDAMIENTO, cambio de destino.

Gómez puente Carmen. Pág. 1722 Tomo CXII.

La Corte condenó también al inquilino que utilizaba la localidad, para un uso distinto al de la naturaleza de ésta, aún cuando en el contrato, no se había estipulado el destino de la misma:

ARRENDAMIENTO, prueba del destino de la cosa arrendada.

Astorga Vda. De Aceves Teófila.- Pág. 193.

Otro cirterio narró cómo de la prueba de inspección ocular se pude desprender la configuración de la causal de rescisión.

ARRENDAMIENTO, cambio de destino de la finca.- Si el arrendatario confiesa que circunstancialmente hospedó a pasajeros en la casa objeto del contrato, que arrendó exclusivamente para habitación y que está junto al edificio también tomado en arrendamiento al mismo arrendador y destinado para hotel, y de la prueba de inspección ocular aparece que en la primera casa había cuartos marcados con números y personas que fundadamente podía presumirse que eran pasajeros , existe la causal de rescisión del contrato de la casa destinada a habitación por haberse cambiado su destino.- Ortega González Luis.- Pág. 1696.

Pero la Corte también delimitó ciertas características que pudieran guiarnos al determinar si se producía o no la causal de rescisión, y así lo señaló en una ejecutoria:

ARRENDAMIENTO, Cambio de destino de la cosa arrendada.- Para que haya variación del uso convenido en el contrato, y, por tanto, violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio del uso sea *sustancial*, esto es, que afecte directamente al destino del uso, o sea, en otras palabras, que el fin a que la casa haya sido ordenada por las partes se altere de manera radical.
Así, hay violación del contrato cuando habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación, se destina a comercio, o a la inversa... (fragmento).
Directo 3578/955.- Joaquín Coronel Adná.- Resuelto el 10 de agosto de 1956

Veamos ahora, cuándo se estimó que no había habido una variación sustancial en el destino de la localidad arrendada.

ARRENDAMIENTO, cambio de destino del local arrendado.- El hecho de utilizar el arrendatario una parte del inmueble tomado para habitación, como taller, no implica haber hecho un uso contrario al destino y naturaleza de la finca, ni que se haya dejado de usarlo para el fin convenido en el contrato. Por tanto, no hay cambio de destino de la finca arrendada.
Balleza Carlos R.- Pág. 1972.- Tomo CXI.

En otra ejecutoria se justificó con razones, el sentido de su criterio, manifestando lo común que resultaba el que las familias proletarias mexicanas realizaran trabajos en la localidad rentada para habitación, y que ello no constituía cambio de destino de la localidad a menos que se tratara de una "verdadera industria o comercio que estuviera abierto al público":

ARRENDAMIENTO, cuando no hay cambio de destino.
Labastida Vda. De Mondragón Maria de los Angeles.- Pág. 607.- Tomo CXI

También hubo referencia al consentimiento tácito, con lo que estamos de acuerdo:

ARRENDAMIENTO, Consentimiento tácito del arrendador para que la finca se destine tanto a habitación como a comercio.- En los términos del artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal, el consentimiento tácito es aquél que resulta de hehos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente.
Si al celebrarse un contrato de arrendamiento exclusivamente para habitación, el inquilino destina parte de la localidad para comercio y el arrendador a pesar de conocer tal situación no demanda la rescisión del contrato por el incumplimiento manifiesto, debe presumirse que ha consentido en que el inmueble se destine tanto a habitación como a comercial. En el caso concreto quedo demostrado que la arrendadora

conoció desde más de ocho años antes de la demanda que la arrendataria tenía establecido un negocio comercial al público en el inmueble arrendado, por lo cual al permitir que durante ese tiempo funcionara tal establecimiento sin hacer reclamación alguna, su conducta hace presumir que otorgó a la inquilina la autorización correspondiente.

Directo 7541/950.- Mélida L. De Rodriguez.- Resuelto el 12 de junio de 1952.

Hubo 2 ejecutorias que nos llamaron especialmente la atención. Creemos que sustentan criterios equivocados y por esa razón nos interesa transcribirlas íntegramente.

ARRENDAMIENTO, cambio de destino del inmueble.- El hecho de destinar un pequeño espacio de una casa para consultorio dental, no es motivo para rescindir el contrato. La ley no autoriza investigar la actividad de las personas en el interior de su domicilio, y no puede estimarse que se cambie el destino de una casa porque el inquilino reciba en ella visitas en calidad de dentista. Este criterio se ha sostenido en los casos en que se ha pretendido fundar el cambio de destino de la localidad arrendada, en una mínima ocupación de la casa habitación que el arrendatario dedica a una actividad propia del uso para el que fué destinado el inmueble, que la ley exige como causa de rescisión.

Izquierdo Dionisio.- Pág. 224, Tomo CXXIII

ARRENDAMIENTO, variación del uso convenido.- Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento, y, por tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea ***sustancial***, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa o sea que el fin a que la cosa haya sido destinada se altere de manera radical.

No puede considerarse que haya habido cambio en el uso de la cosa si sigue destinada para habitación del arrendatario y su familia, siendo este el fin convenido, *a pesar de que en forma eventual se venta al público* carne de gallina picada.

Directo 6617/955.- Enrique de la Llave.- Resuelto el 19 de abril de 1956.

También fué causal de rescisión el que EL ARRENDATARIO O EL SUBARRENDATARIO LLEVARAN A CABO, SIN CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO OBRAS de tal naturaleza QUE ALTERARAN SUBSTANCIALMENTE, a juicio de peritos, LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

Al parecer a la Corte no se le presentaron demasiados casos que se ubicaran en el supuesto de esta causal, sin embargo quisieramos citar aqui el rubro de dos ejecutorias tan solo, acerca del contenido de la causal en comento.

ARRENDAMIENTO. Decreto de 24 de diciembre de 1948, articulo 7º fracción V. Para que proceda la rescisión del contrato de arrendamiento por la causa a que se refiere la fracción V del articulo 7º del Decreto, no basta con que el arrendatario lleve a cabo obras en el inmueble sin el consentimiento del propietario, sino que es necesario que tales obras a juicio de peritos alteren substancialmente las condiciones del inmueble.
Directo 5949/958.- La Latino Americana, Seguros de Vida, S.A..- Resuelto el 28 de octubre de 1959.

ARRENDAMIENTO. Las mejoras y las nuevas construcciones en el inmueble objeto del, no pueden considerarse como una misma cosa.
Directo 2253/57.- Otto Lincoln Hubjo.- Fallado el 7 de enero de 1959.

Sobre la siguiente causal de rescisión no encontramos ejecutoria alguna, y es comprensible, los daños que el arrendatario causa al inmueble, que no son consecuencia de su uso normal, suelen descubrirse una vez que éste ha abandonado la localidad -por la razon que sea-, no es algo que pueda demostrarse fácilmente, pero que se ha dado siempre.

La causal que corresponde ahora analizar, resulta ser verdaderamente novedosa para nosotros; al parecer tiene su antecedente en la Legislación de Tabasco.[74] CUANDO LA MAYORIA DE LOS INQUILINOS DE UNA CASA, SOLICITEN CON CAUSA JUSTIFICADA DEL ARRENDADOR, LA RESCISION DEL CONTRATO de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos, los tribunales podrán considerar procedente la misma, (continuamos con criterios extraidos de la obra de Bazarte Cerdan) :[75]

ARRENDAMIENTO.-Rescisión del contrato de.- Para que proceda la rescisión del contrato de arrendamiento fundada en la fracción VII del articulo 7º del Decreto de prórroga de contratos de arrendamiento, es necesario demostrar que quienes solicitan del arrendador que demande la rescisión del contrato de arrendamiento de que se trate, tienen la condición de inquilinos del edificio en que está la vivienda del demandado, y que, por otra parte, constituyen la mayoría, así como, además, que la causa de su petición es fundada.
Flores Refugio.- Pág. 1537.- Tomo CXXI.

Era procedente la rescisión CUANDO LA FINCA SE ENCONTRABA EN ESTADO RUINOSO que hiciera necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

ARRENDAMIENTO. Rescisión del contrato de.-Cuando se invoca como causal, ... la necesidad que se tiene de demoler el inmueble por su estado de ruina, no basta con demostrar por medio de la prueba testimonial y de la inspección judicial que el inmueble se encuentra en condiciones ruinosas, haciéndose necesaria su demolición, sino que tales circunstancias deben probarse mediante prueba pericial...(fragmento)Directo 7743/950.- Carmen S. De Gómez.- Resuelto el 25 de septiembre de 1951

---

[74] Esta causa de rescisión es nueva, encuentra su antecedente inmediato legal en la fracción VIII del articulo 20 de la Ley de Arrendamiento de fincas urbanas para el Estado de Tabasco, en la cual no es causa de rescisión, sino "impedimento" para la "renovacion obligatoria" del contrato de arrendamiento. Bazarte Cerdan. Op. cit. p.273.
[75] Id., pp. 275 a 321.

Y como última causal de rescisión tenemos CUANDO LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LA FINCA EXIJAN SU DESOCUPACION a juicio de las autoridades sanitarias.

Cabe decir que se cuestionó la constitucionalidad de esta fracción, pero eso lo comentaremos en el capítulo siguiente. De momento baste citar algunas de las ejecutorias más importantes relacionadas con esta causal.

ARRENDAMIENTO, inconstitucionalidad del Decreto de 24 de diciembre de 1948, en cuestiones de sanidad.- Como el Decreto de 24 de diciembre de 1948, toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, debió haber sido refrendado por el Secretario de ese ramo, y como esto no sucedió, es anticonstitucional por dicho motivo.
Villarreal Martinez Manuel.- Pág. 781.- Tomo CXVIII.

ARRENDAMIENTO, rescisión del, por malas condiciones sanitarias de la finca.
Magaña Herlinda.- Pág. 491.- Tomo CXV.

Corresponde ahora hacer referencia al ARTICULO 9º del Decreto, cuyo texto se presta a muchos aspectos que analizar, pero por lo que hace a este espacio, sólo citaremos algunos criterios interesantes y un voto particular igualmente interesante, reservando su análisis para el capítulo siguiente.

El artículo decía que serían nulos de pleno derecho los convenios que modificaran los contratos prorrogados, en contravención del Decreto, y que por lo tanto no producirían efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos para pagar rentas mayores a las autorizadas.

ARRENDAMIENTO.- Nulidad establecida por el artículo 9º del Decreto de 24 de Diciembre de 1948.- Celebrado un nuevo contrato de arrendamiento que modifique el existente protegido por el Decreto ... aún

cuando haya acuerdo de voluntades entre el arrendador e inquilino, el segundo contrato está viciado de nulidad en virtud del artículo 9º del mencionado Decreto, ya que este propio precepto reconoce la posibilidad de que exista precisamente ese acuerdo de voluntades y, no obstante ello, establece en beneficio de los inquilinos la nulidad del mismo contrato, por considerar que el inquilino debe ser en este aspecto ampliamente protegido. Amparo directo 3556/56.- Ofelia M. Vda. De Guajardo.

VOTO PARTICULAR DEL C. MINISTRO LIC. MARIANO RAMIREZ VAZQUEZ.

PRIMERO.-...del texto de este artículo se desprende que serán nulos de pleno derecho los convenios que modifiquen un contrato de arrendamiento de los prorrogados ...pero un nuevo contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad a la fecha en que entró en vigor el Decreto, por las mismas partes, no constituye una modificación, sino que es, precisamente, un contrato nuevo y distinto. En el segundo párrafo del mismo artículo se especifica como consecuencia de la nulidad que los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores no tendrán ningún efecto jurídico. Es decir, que la nulidad se limita a los convenios subrepticios (ocultos) que modifican cláusulas de un contrato sujeto a prórroga, aumentando el precio de las rentas mensuales. Así el artículo 9º señala restrictivamente el campo de su aplicación y sólo prohibe modificar los contratos prorrogados, por ser una norma excepcional, que restringe el principio general de libertad de contratación, debe interpretarse en forma estricta, ...no aparece que prohiba celebrar nuevos contratos, ni condena la libertad de contratación con los inquilinos con los propietarios, simplemente anula aquellos convenios que tienen por objeto burlar la ley...Es evidente que esta disposición tendió a evitar la práctica según la cual los propietarios obtenían de los inquilinos que les pagaran un sobreprecio de la renta convenida, a través de letras de cambio u otros documentos...Ni el espíritu ni la letra del Decreto pueden herir a ningún ciudadano de incapacidad para contraer obligaciones válidas por el solo hecho de ser inquilino. Si éste celebra un nuevo contrato de arrendamiento debe respetarse su libertad. Sólo la Constitucion General de la República asume la defensa

de determinada clase social, como la clase trabajadora, estimándola económicamente débil, al someter a reglas infranqueables, el contrato de trabajo, pero fuera de esas normas todos los ciudadanos son iguales y libres para disponer de sus bienes, contratar y obligarse.

De todo lo anterior se desprende, que la nulidad de pleno derecho a que se refiere el artículo 9º no es aplicable a nuevos contratos de arrendamiento que celebran propietario e inquilino, con posterioridad a la fecha en que aquél entró en vigor, aunque sean las mismas partes de un contrato anterior sujeto a prórroga. Naturalmente que estos nuevos contratos, como cualquier otro, pueden ser impugnados de nulos cuando exista un vicio del consentimiento. Pero en tal caso como la buena fe siempre se presume, los vicios tendrían que demostrarse en vía de acción o de reconvención por el inquilino...(fragmento).

ARRENDAMIENTO.- Modificación del.

Directo 7042/956.- Gómez y Valverde S. De N. C.- Fallado el 15 de julio de 1957.

ARRENDAMIENTO.- Si las partes tenían celebrado un contrato de arrendamiento con fecha anterior al Decreto de 24 de diciembre de 1948, que quedó prorrogado por ministerio de ley, y posteriormente celebran un nuevo contrato estipulando la misma renta y condiciones del anterior, excepto el plazo, éste nuevo contrato no puede considerarse como una modificación de aquél, puesto que claramente es un pacto nuevo, para el que ya no tiene aplicación el mencionado Decreto; toda vez que éste no es aplicable a los contratos celebrados con posterioridad a la fecha en que entró en vigor.

Directo 3927/954 Francisco F. De Iturbe.- resuelto el 30 de junio de 1955.

ARRENDAMIENTOS CONGELADOS. FRAUDE A LA LEY.- ...en cada caso concreto, debe hacerse el análisis específico respectivo, tendiente a descubrir el fraude a fin de que ni los arrendadores ni los arrendatarios abusen desvirtuando las finalidades de dicha ley, ahora bien, si dos hermanos viven en una casa bajo contrato congelado y uno de ellos, que no es el que firmó el contrato primitivo de arrendamiento,

suscribe uno nuevo sobre la misma localidad, con fecha posterior a la vigencia del Decreto de Congelación y con mayor renta, y no está probado que aquel otro hermano haya rescindido el anterior contrato, es indudable que la firma del nuevo, lo fué unicamente con el fin de que quedara al márgen del Decreto de Congelación y, por tanto, conforme al articulo 9 del citado Decreto, es nulo de pleno derecho.
Coag.-Fallado el 6 de enero de 1960.- Amparo Directo 6435/58

Vayamos ahora con lo dispuesto por LOS ARTICULOS TRANSITORIOS, y el 3° hablaba de derogar y no sólo suspender, los preceptos del Código Civil y el de Procedimientos Civiles, que se opusieran a las disposiciones del Decreto en general y los pocos criterios que se avocaron concretamente a este articulo, estimaron que no se oponian al Decreto los articulos 2452, 2483-I y 2489-J del Código Civil.

ARRENDAMIENTO. Preceptos del Código Civil que no pugnan con lo dispuesto por el Decreto de congelación de 24 de diciembre de 1948.
Arcadio R. Flores.- Fallado el 15 de abril de 1959.

Por lo que hace al sobreseimiento de juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tuvieran por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado y que se hubicara en los supuestos del articulo 1° del Decreto, el articulo 4° transitorio fue motivo de algunas ejecutorias cuyos rubros son:

ARRENDAMIENTO, Sobreseimiento en los juicios sobre terminación del, por virtud del Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.
Ayala Sánchez, Francisco.- Pág. 2185.- Tomo C

ARRENDAMIENTO, Sobreseimiento de los juicios sobre terminación del contrato, en tramitación al entrar en vigor el Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho..
Alatorre Betancourt Estela.- Pág. 1036.- Tomo CIII

ARRENDAMIENTO, inaplicabilidad del Decreto de 24 de Diciembre de 1948 a los juicios concluidos en materia de.-
Rojas Díaz Aureliano.- Pág. 2094.- Tomo CV.

El último de los transitorios ofrecía la posibilidad de beneficiarse del Decreto, a los interesados cuando los procedimientos judiciales o administrativos estuvieran pendientes de resolución. Este articulo 5º, no fué objeto de demasiados asuntos en la práctica; citemos algunos ejemplos:

ARRENDAMIENTO, inaplicabilidad del decreto de 24 de diciembre de 1948, en los juicios concluidos en materia de.
Sánchez Alberto.- Pág. 2723.- Tomo CV.

ARRENDAMIENTO, aplicación del Decreto a los juicios pendientes en materia de.
Guzmán Demetrio.- Pág. 1405.- Tomo CVIII.
Aplicación retroactiva del Decreto de diciembre de 1948.- Tuvo lugar cuando el decreto se expidió durante la tramitación del juicio y fué aplicado en la sentencia definitiva.-
Leal Gustavo y Coags.- Pág. 1102.- Tomo CII.
En los años ochentas, como sabemos, hubo importantes reformas, que al aplicarse en la práctica suscitaron controversias entre las partes de los contratos de arrendamiento de casa habitacion; he aqui los criterios de resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para algunos de esos conflictos.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA USO HABITACIONAL. EL ARRENDATARIO PUEDE ELEGIR CUALQUIER VÍA, ORAL O ESCRITA, PARA EXPRESAR SU VOLUNTAD DE PRORROGAR, CON TAL DE QUE PUEDA SER CLARAMENTE COMPRENDIDO POR EL ARRENDADOR.

Contradicción de tesis 2/93.-Entre las sustentadas por el Tercero, Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.-29 de agosto de 1994.-Cinco votos.-Ponente: Miguel Montes Garcia.-Secretaria: Maria Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 28/94.-Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sampé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Miguel Montes García y Diego Valadés.[76]

Esta Tesis de Jurisprudencia se ocupó de una disposición que nació con las reformas de referencia y manifestaba que tal disposición "derogaba el principio de autonomía de la voluntad que rige en los contratos" toda vez que el arrendador permanecía sujeto a una obligación consistente en que el contrato de arrendamiento pudiera ser prorrogable a voluntad del inquilino, -siempre que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas-, y agregaba que el inquilino podía hacérselo saber al arrendador a través de diligencias de jurisdicción voluntaria o de la Procuraduría Federal del Consumidor, que como ya vimos también a raíz de estas reformas, tal Autoridad había adquirido competencia en materia de arrendamiento de casa habitación.

[76] Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Noviembre de 1994, pp. 19 y 20.

Sobre el mismo precepto, vamos a citar dos ejecutorias más, que concretamente subrayan la improcedencia de la solicitud de la prórroga al contestar una demanda y la irrenunciabilidad de este derecho por parte del inquilino.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-Si el inquilino al contestar la demanda invoca la prórroga del contrato de arrendamiento, ello es irrelevante porque dicha prórroga deberá solicitarse mediante acción autónoma o reconvencional.

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito.

Amparo directo 196/88.-Francisco Javier Canales Soro y otro.-5 de octubre de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arnoldo Nájera Virgen.-Secretario Enrique Crispín Campos Ramírez.

Sostiene la misma tesis:

Amparo directo 326/88.-Jose Luis Castro Rodríguez.-18 de octubre de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arnoldo Nájera Virgen.-Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.

Precedente:

Amparo directo 198/88.- Roberto Martínez Gálvez.- 30 de junio de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Galván Rojas.- Secretario: Jorge Patlán Origel.

(Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV julio de 1994, Primera parte, p. 447).

ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION. PRORROGA CONVENIDA POR UN AÑO. VALIDEZ DE LA.

Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer Circuito.

Precedentes:

Amparo directo 833/91, Carmen Escobar de Villalpando. 25 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Garna Casas. (Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII junio de 1994, p. 203).

DISPOSICION DE ORDEN PUBLICO FUE LA PROHIBICION AL AUMENTO DE RENTAS a menos que se tratara de una renovación o una prórroga del contrato, y eso hasta un cierto límite según el artículo 2448-D del Código Civil, y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito resolvió que tampoco se podía pretender un aumento de rentas durante los meses en que se tardara la desocupación y entrega del inmueble, como una forma de evitar el incumplimiento, pues la sanción que al efecto señalaba la ley era la pena convencional:

ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION. RENTAS. ILEGALIDAD DE SU INCREMENTO DURANTE EL TIEMPO QUE TARDE LA DESOCUPACION.

Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Precedentes:

Amparo directo 4219/90, Seguros la Provincial, S. A. 8 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Garna Casas.
(Tomo VII marzo de 1994, p. 113).

Una tesis aislada interesante que versó sobre la formalidad exigida para el contrato fué la siguiente:

ARRENDAMIENTO. CONTRATOS FIRMADOS EN BLANCO.

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito.

Amparo directo 452/89.- José Luis Trujillo Camacho.-21 de noviembre de 1989.-Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.-Secretario José Mario Machorro Castillo.

Precedentes:

Amparo directo 163/93.- Martín Torres Martínez.- 29 de abril de 1993.-Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.-Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 233/88.-Gabriel Vallejo Martínez.-16 de agosto de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arnoldo Nájera Virgen.-Secretario: Nelson Loranca Ventura. (Sem. Jud. De la Fed. Tomo XIV, julio de 1994, p. 440).

También haremos mención de algo de JURISPRUDENCIA Y EJECUTORIAS AISLADAS SOBRE ASPECTOS MERAMENTE PROCESALES., cuyos datos tomamos de la obra de Jorge Obregón Heredia:[77]

Tesis 267. PRESUNCIONES. DEBEN ESTUDIARSE DE OFICIO.

---

[77] CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Comentado y concordado. 8ª ed. Ed. Porrúa, México, 1990, pp. 271 y 272, 133 a 139 y 148 y 149.

Quinta época:

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala, pág. 798. (P. 271)

PRESUNCIONES HUMANAS.- Indudablemente constituye una presunción humana que el demandado niegue en su totalidad la demanda y después acepte en parte la misma, dando explicación de los motivos que le asisten para no pagar en su totalidad, lo que se le reclama. Tomo XXXIII, pág. 84.

NOTIFICACION PERSONAL. DEBE NOTIFICARSE PERSONALMENTE LA SENTENCIA QUE AUNQUE DECRETA LA TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO, APERCIBE CON LANZAMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA.

Amparo directo 418/78. Guadalupe Padilla. 7 de marzo de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Fernandez Doblado.

Sostiene la misma tesis:

Amparo directo 396/78. Encarnación Castillo. 20 de marzo de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Baltazar Alvear. Secretaría: Ana María Vera Cid.

Informe 1979. Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil. Num. 17, pág. 146.(P.134).

EMPLAZAMIENTO. REQUISITOS DEL. (Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales). EL emplazamiento, por su naturaleza y trascendencia debe ser siempre cuidadosamente hecho, y los vicios del mismo deben ser ineludiblemente tomados en cuenta por la autoridad federal... es indispensable que el actuario se cerciore de que el local donde actúa es el domicilio de quien debe ser

emplazado, que exprese los medios por los cuales llegó a tal conocimiento, que entregue la documentación del emplazamiento a la persona que sea pariente, empleado o doméstico del demandado y que la persona con quien se entienda el emplazamiento viva en el domicilio en que se actúe...(fragmento).

Amparo en revisión 184/973. Bibiana Rosales Hernández. 20 de junio de 1973. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.

Informe 1973, Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, pág. 6 (p. 137).

Tesis 370. TERMINOS JUDICIALES.- Cuando los tribunales no están en funciones, no deben correr los términos concedidos a las partes, para que hagan valer sus derechos ante aquellos.

Quinta época:

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala, pág. 1117. (P. 148).

TERMINOS JUDICIALES.- Por términos judiciales han de entenderse los días hábiles, comprendiendo las veinticuatro horas de los mismos que medien de 12 a 12 de la noche y, por consiguiente, es admisible un recurso, siempre que el escrito en que se proponga, se presente antes de las 12 de la noche del último día del término hábil para interponerlo. La mera presentación de estos escritos no tiene el carácter de actuación judicial, pues respecto de estas actuaciones se entenderá concluido el término en el momento de ponerse el sol, el día del vencimiento, por no ser hábiles las horas restantes a no ser que hubiesen sido habilitadas.

Semanario Judicial de la Federación, Suplemento de 1934, pág. 564. (P. 149).

Con esto concluimos la cita de los diferentes criterios jurisprudenciales que se han venido expresando a lo largo de varias décadas, y que reflejan las interpretaciones que a las normas en materia de arrendamiento de casa habitación, han dado los juzgadores de nuestro Orden Jurídico, y que son susceptibles, por supuesto, de ser analizadas y a veces cuestionadas en el ejercicio de esa libertad que todo gobernado tiene en nuestro País y que se encuentra consagrada en nuestra Carta Magna.

IV. ANALISIS DE LAS MODIFICACIONES EN EL TRATAMIENTO LEGISLATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.

a) Decreto congelatorio de rentas de 1948 y similar que lo abroga de 1992.

Quienes vivieron en los umbrales de la década de los cuarentas, refieren que en esos tiempos era común encontrar, en la sección de anuncios de los periódicos, múltiples referencias sobre viviendas en venta y en renta a precios accesibles, debido a que la oferta superaba la demanda. En ese tiempo, el problema de la escasez de vivienda prácticamente no existía.

Fueron los desequilibrios económicos derivados de la Segunda Guerra Mundial, que se expresaron en un aumento generalizado de precios, los antecedentes inmediatos de las medidas adoptadas por el gobierno del Presidente Manuel Avila Camacho, que publicó el primer Decreto por el cual se estableció que no podían ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles.

Este primer Decreto tuvo una vigencia aproximada de tres meses, que no es demasiado tiempo, sin embargo, le sucedieron otros Decretos, cuya duración fué mucho mayor y el último, tuvo la nefasta característica de tener una vigencia indeterminada, que hoy día ve su conclusion cincuenta años después. Y si tomamos en cuenta desde el primer Decreto hasta la fecha, en que todavía deberá pasar algún tiempo más para la definitiva terminación de los efectos de los Decretos congelatorios, tenemos que, a un sector

social constituido por los arrendadores, las propias leyes lo privaron de su libertad para contratar en los términos deseados, por cerca de sesenta años. Más de medio siglo, lo cual es profundamente lementable.[78]

Pero la primera medida importante fué decretar la suspensión de garantías el 1o. de junio de 1942. Se decretó su levantamiento el 28 de septiembre de 1945, y en esa misma fecha concluyó la vigencia del primer Decreto congelatorio. Fueron poco más de tres años con las garantías constitucionales suspendidas. La Segunda Guerra Mundial abarcó de 1939 a 1945, y tres años después, en 1948, emitió el Congreso el último de los Decretos congelatorios, que no señaló vigencia determinada. Se pretendió evitar posibles abusos en materia inmobiliaria.

El congelamiento de las rentas, convirtió prácticamente a los inquilinos en una especie de super propietarios con derechos pero sin obligaciones, ya que el dueño no podía ni desalojar a los arrendatarios ni tampoco incrementar la renta; lo cual dió lugar a que al paso de los años, las viviendas se deterioraran, perdieran su presencia, seguridad y dignidad por falta de mantenimiento adecuado

Así, un Decreto de naturaleza transitoria, quizá justificado en su momento historico por una situación de excepción, se convirtió -con su larga vigencia-, en un verdadero problema económico y social que costará varios años superar[79]

Nosotros pensamos que la falta de vigencia del Decreto de 30 de diciembre de 1948, constituyó un error de grandes magnitudes e históricamente imperdonable.

---

[78] Ordóñez Ruiz José Luis. LAS RENTAS CONGELADAS Y SU DESCONGELACION, Ed. Limusa, 1993, p. 15.
[79] Id., p. 17.

Y como éste, estimamos que el legislador ha venido cometiendo muchos otros que aquí nos hemos dado a la tarea de señalar, no con el ocioso afán de la crítica por la crítica misma, sino con la profunda preocupación que nos causa ver que el trabajo del legislador es de suma importancia y mayor trascendencia: en sus manos se encuentra la estructura del Orden Jurídico que nos rige, y pesa sobre él una enorme responsabilidad, porque sus decisiones nos afectan a los gobernados, para bien o para mal.
Así, un claro ejemplo de lo perjudicial que puede resultar un equivocado proceder de su parte, es este Decreto sin vigencia.

Hubo diputados que justificaron la ausencia de vigencia porque se trataba de una situación de emergencia y dada la naturaleza de las emergencias, no se podía precisar la duración de éstas. Pero hacía tres años que se habían reestablecido las garantías constitucionales, y además, si para un Decreto de suspensión de las mismas, el artículo 29 Constitucional exigía un tiempo limitado, con mayor razón para un Decreto como al que nos hemos referido en estas líneas, que dicho sea también de paso, no forma parte de las llamadas leyes de emergencia.[80]

Criticamos la ligereza de los comentarios de este tipo de diputados y elogiamos la prudencia de otros que con gran visión, advirtieron varios inconvenientes, por ejemplo, que afectaría substancialmente el régimen económico en materia de propiedad urbana, por cuanto que constituirían los arrendamientos de aquel entonces una especie de gravamen sobre dicha propiedad, que haría indiscutiblemente que se dificultaran las transmisiones de propiedad poque el que deseara adquirir una finca sujeta al Decreto, no sabría cuándo podría disponer de ella dentro de la plenitud de los derechos que le daba la propiedad; no sabría cuándo podría, aun respetándose la ley, obtener la desocupación de la finca.

[80] Cfr. Burgoa Orihuela, Ignacio, LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, 21ª ed. Ed. Porrúa, México, 1988, p.227.

Un diputado en particular advertía a sus compañeros legisladores, que de aprobarse el Decreto en sus términos, estarían creando un gravamen de carácter indefinido a la propiedad privada, que indudablemente tendría peores consecuencias que la vigencia de los contratos de arrendamiento de aquellos años, nacidos de la voluntad libre de los contratantes, y que todo se arreglaría haciendo una aplicación del criterio que en Decretos anteriores se había venido usando de establecer vigencia y si las circunstancias de emergencia subsistían, emitir un nuevo decreto.[21] El tiempo le dió la razón.

Otro aspecto que nos intrigó fué la derogación de los artículos del Código Civil y el de Procedimientos Civiles, que se opusieran a las disposiciones del Decreto, puesto que si en Decreto anterior se había manejado la simple suspensión de algunos artículos dada la transitoriedad de dicho Decreto, y si el de '48, según la exposición de motivos también tenía ese carácter, ¿cual fué la razón, para derogar y no para sólo suspender tales preceptos? ¿Fué sólo un ejemplo más de falta de técnica jurídica o revela una intención de permanencia del Decreto?, porque, nunca hizo llegar el Presidente Miguel Alemán a la Cámara, ese proyecto que iba a enviar "a la mayor brevedad posible" y que buscaría regular definitivamente los arrendamientos urbanos.

Vamos a resaltar ahora, varios aspectos del contenido del Decreto de '48, concatenándolos con los criterios adoptados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Llama la atención que en el artículo 1º del Decreto, se dijera que los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados **exclusivamente** a habitación que ocupara el inquilino *y* **los miembros de su familia que vivieran *con* él**
se prorrogarían.

[21] DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS XL LEGISLATURA. 8 de diciembre de 1948, pp. 5 y 6.

Debemos entender de la redacción de tal artículo que, de no cubrirse todos los supuestos que acabamos de señalar y que se contenían en el inciso a), no habría derecho a la prórroga indefinida.

Bien, partiendo de este supuesto, cabría cuestionar ¿qué debía entenderse por *miembros de su familia*? ¿ Y que implicaba *vivir con él*?.

La Corte al respecto consideró que el Decreto de '48 al referirse a ***familia*** no lo hacía en un sentido limitado en función de determinado grupo de parentesco, sino que designaba por tal término al ***grupo social que hacía vida en común***, y nosotros creemos que no es exacta tal apreciación puesto que en el concepto de la Corte podrían incluirse personas que de acuerdo con nuestro Código Civil, no guardaban ningún tipo de parentesco

Doctrinalmente *familia* ha sido conceptuada como el agregado social constituido por personas ligadas por *el parentesco. Conjunto de los parientes* que viven en un mismo lugar.. (De Pina Vara, Rafaél. DICCIONARIO DE DERECHO, 2ª ed.corr. y aum. Ed.. Porrúa, México, 1970, p.1176). Luego entonces, no puede hablarse de familia en nuestro Orden Jurídico, sin hablar, por ende, del parentesco; y la Corte al hacerlo pasó por alto tal relación establecida en nuestro Derecho.

Por lo que hace a la frase *vivir con él*, entendemos que es por demás clara y que los miembros de la familia del inquilino debían vivir con él y éste con aquellos, - y es intencional el pleonasmo-, es claro que siendo uno de los requisitos a cumplir para la prórroga del contrato, si el inquilino dejaba de vivir en el local ***con*** la familia, el contrato referido a dicho local no se prorrogaría más y procedía la causal de rescisión del mismo por haberse generado un traspaso o una cesión de derechos (art. 7º frac. III del propio Decreto).

Sin embargo hubo ejecutorias de aquellos años en las que se negó la causal de rescisión del contrato en la circunstancia de que el inquilino hubiera dejado de habitar el local y en él quedara *su familia*, ese grupo social que definió la Corte y que dió pie a que el día de hoy en las viviendas que aún continúan con rentas congeladas, habiten gentes que ya nada tienen que ver con el inquilino y quizá con el mismo '*grupo social*' que al momento de congelación de rentas cohabitaba con aquél.[82]

Vimos con agrado que hubo otras ejecutorias que al contrario de las ya referidas, señalaron que había una evidente cesión de derechos[83] sin consentimiento del arrendador y que no debían aplicar los beneficios de la prórroga a estas gentes, criterio que se apegó a Derecho como corresponde

Es prudente aclarar que no nos estamos ocupando del supuesto de la muerte del inquilino, caso en el cual no se producía la rescisión del contrato, según se desprende del artículo 2408 del Código Civil. (ni aún cuando hubiera habido convenio expreso en contrario en aquel entonces, según el artículo 1º del Decreto). Nos estamos centrando en el supuesto de que el inquilino deje de vivir en la localidad arrendada junto con su familia.

---

[82] Cfr. Ordóñez Ruiz, José Luis. Op. Cit., pp. 31, 33, 38 y 58. En esta obra estructurada principalmente con preguntas frecuentes sobre la congelación de rentas, se plantean a propósito de lo que comentamos, lo siguiente: "¿En qué situación me encuentro si no soy el arrendatario original?, Si desconozco el nombre de la persona que ocupa el inmueble de renta congelada ¿a quién debo demandar la desocupación? ¿Qué debo hacer como arrendador, si la localidad arrendada está en posesión de persona que desconozco...? ¿Cómo es posible enterarme con qué personalidad jurídica ocupa el inmueble su poseedor?.

[83] La cesión de derechos "es un acto jurídico del tipo de contrato, en virtud del cual un acreedor, que se denomina cedente, transmite a los derechos que tiene respecto de su deudor, a un tercero, que se denomina cesionario...No surte efectos la cesión si se trata de créditos incesibles -Aunque al deudor se lo notifique en forma la cesión, seguirá ligado frente al cedente, sin tener relación alguna con el cesionario, cuando lo que debe sea un crédito incesible. Los créditos pueden cederse a) por mandato de la ley, b) por convenio y c) por la naturaleza del derecho. Dentro de los primeros, la ley determina que cierto tipo de créditos no son susceptibles de transferirse, sino que solamente puede ejercitarlos aquél a cuyo favor se constituyeron. Y así, prohibe la cesión -entre otros- de los derechos derivados del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario, sin consentimiento del arrendador El artículo 24 86 del Código Civil lo prevé.. La sanción que se impone a la cesión de un crédito que no la admite, si es incesible por mandato de ley, es de nulidad absoluta. Gutiérrez y González, Ernesto Op. cit., pp. 963, 974, 975 y 977.

Y la ***cohabitación*** era otro de los requisitos señalados por ese artículo 1º. Hay que decir que también se dieron criterios apegados a Derecho respecto de ese punto; uno de ellos lo transcribimos íntegramente en el apartado correspondiente.

Las casas o locales que el arrendador necesitara habitar u ocupar para establecer en ellos un negocio una industria o comercio de su propiedad, no quedaban comprendidos en la prórroga, pero si , si aquél ***justificaba tal necesidad.***

Fueron innumerables las ejecutorias que se produjeron como consecuencia de éste artículo 2º del Decreto, en todas ellas se puntualizó siempre que el arrendador debía demostrar que realmente tenía necesidad del inmueble otorgado en arrendamiento y hubo de todo: Desde la ejecutoria que definía la "necesidad" a partir de su concepto original o común, hasta llegar a los más variados casos concretos.

Por ejemplo, se consideraba acreditada esa necesidad si el arrendador rentaba a su vez en otro lado, y sus recibos serían la prueba, o si vivía con estrechéz y el local arrendado le ofrecía mejores condiciones. Si el arrendador padecía una enfermedad que precisaba de vivir en condiciones que ofrecía el inmueble en renta, con el certificado médico se demostraba que había necesidad. Si el arrendador vivía con su conyuge en casa de sus padres, estimó la Corte que necesitaba establecer su domicilio conyugal.

Existieron opiniones divididas cuando el arrendador poseía otros bienes inmuebles además del solicitado. Se estimaba por un lado, que no se acreditaba la necesidad dado que igual podía ocuparse cualquiera de los demás inmuebles, y por otro lado, se determinó que ello no obstaba para que existiera la necesidad del bien controvertido y que había que estudiarse y analizarse cada caso concreto.

Aunado a la carga de acreditar la necesidad que se tenía -porque era una verdadera carga- acudiendo forzosamente a los tribunales, se encontraba la no menor ni tan justificada carga, de otorgar una mal llamada -además- "*compensación*" al inquilino por tener éste que desocupar el local.

Dicha compensación consistía en el importe de tres meses de renta tratándose de casa habitación, no tenemos conocimiento de la existencia de algún antecedente de este tipo de compensación al inquilino, en la legislación civil del D. F. o de alguno de los Estados, no imaginamos la justificación que el legislador haya tenido para semejante disposición.

Mas como ya lo subrayamos, es una mal llamada *compensación*, puesto que lo que se pretendía fijar era una ***Indemnización***, porque si bien en un diccionario común pudieran aparecer como sinónimos, estos conceptos jurídicamente tienen dos significados diferentes, que un legislador debía haber tomado en cuenta indiscutiblemente.

Una indemnización implica restituir al estado en que guardaba, un derecho ajeno, antes de la realización de un hecho dañoso, culpable o no, y de no ser posible ello, realizar una prestación equivalente al monto del daño y del perjuicio, si lo hubo,[84] por eso afirmamos que a lo que el artículo 5° del Decreto se refería era a una indemnización, puesto que en virtud de una compensación se extinguen por ministerio de la ley ***dos deudas, hasta el importe de la menor***, y en las cuales los sujetos titulares reunen la calidad de acreedores y deudores reciprocamente.[85]

---

[84] Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit., pp. 574 a 576 y Codigo CIVIL COMENTADO IV De. Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1988, p. 245.
[85] Gutiérrez y González, Ernesto, Op. cit., pp. 11123 a 1126

Independientemente del nombre con que se le designara, esa cantidad de dinero que debía desenvolsar el arrendador para recuperar su inmueble, no tuvo justificación legal alguna, y así lo externaron algunos diputados al efectuarse los debates respecto del artículo 5º, en la Cámara.[86]

Cuando se trataba de locales ocupados por comercios o industrias, el monto a pagar se fijaría por un juez considerando "los guantes" que hubiere pagado el arrendatario, (hubo un diputado que ignoraba el concepto y lo externó en los debates, y se le hizo caso omiso porque se consideró por los demás un término común y corriente y que eran "palabras càsi universales". La verdad es que aún leyendo el concepto en el diccionario común, actualmente, nos fué imposible imaginar en qué sentido se comprendía en aquél entonces), el crédito mercantil de que gozara el inquilino en ese momento, la dificultad para encontrar otro local, -sobre este punto, un diputado comentó que esta frase permitiría al inquilino no desoupar el local con tan solo declarar: "No he podido encontrar local"- y, además, las indemnizaciones que en su caso el inquilino-patrón hubiere tenido que pagar a los trabajadores a su servicio conforme al laudo emitido por las autoridades laborales.

Realmente de todos estos elementos que el juez debía tomar en cuenta es el último el más interesante[87]

---

[86] "...vemos en el artículo 5º,... que se trata de imponer a los señores propietarios, obligaciones que en manera alguna están justificadas dentro de la fuente jurídica que es materia de esta iniciativa y que es el contrato de arrendamiento...No se ve porqué vamos nosotros a considerar que el arrendador pueda, sin gravamen de su patrimonio, tener una obligación como la que aquí se le impone,...No se diga aquí que son razones de moral, las únicas que pudieran positivamente inclinar a los señores diputados a ver este precepto con detenimiento y simpatía, porque no hay razones de moralidad que puedan hacer valer si tenemos un arrendador que hace cinco o seis años dió en arrendamiento su casa, que en seguida se dieron los Decretos de prórroga de los contratos de arrendamiento, que ha tenido que respetar y los ha venido respetando, y ahora, después de cinco años, porque no lo queda más que esa casa dada en arrendamiento para poderla habitar, que es el caso que menciona la ley, y se le dice: 'es cierto que tu eres dueño de la casa; es cierto que tu contrataste libremente con el inquilino; es cierto que todos han cumplido con sus obligaciones, pero ahora si quieres hacer uso de tu casa porque la necesitas, porque no tienes otra en que vivir, porque tu situación ha venido a menos, pues si la quieres, puedes hacerlo mediante una indemnización de tres meses al inquilino. Señores: yo si creo que en algunos casos podemos suponer que el arrendador que pide su casa lo guía un espíritu de lucro; pero ¿dónde está el lucro cuando el espíritu que lo guía es el de pedir su casa para habitarla...y es justamente el único caso en que según la ley debe ser obligado el arrendador a pagar esa indemnización?..."DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS XL LEGISLATURA. 8 de diciembre de 1948, pp. 11 y 12.

Yendo ahora con las causas de rescisión que estableció el Decreto, diremos que el artículo 8º señala que éstas no daban derecho al inquilino a indemnización alguna. Jamás en caso de rescisión se indemniza a la parte responsable de la rescisión, por ello, el artículo era superfluo.

Decía el artículo 7º fracción I, que procedía la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhibiera el importe de las rentas adeudadas, antes de que se llevara a cabo la diligencia de lanzamiento.

Nosotros pensamos que aquí hubo otro lamentable descuido en técnica jurídica, porque se confundió una causal de desahucio con una de rescisión.

Dicho de otra forma: el efecto jurídico de la rescisión de un contrato, es la terminación de éste sin opción alguna (y es factible ejecutar la resolución que la decrete desalojando el local arrendado); y el efecto jurídico de un juicio de desahucio, es el lanzamiento del inquilino, y no otro, pero aquí sí hay opción de pago. Si se consuma el lanzamiento se produce la terminación del contrato (claro que el inquilino tiene el juicio de amparo como último recurso legal), si no, éste subsiste.

---

[87] "Señores: ¿Vamos aquí a...imponer al arrendador a que responda de actos ajenos, siendo que si ha logrado o si va a lograr la desocupación de su local, es en uso de un derecho, puesto que esta misma iniciativa lo autoriza para hacer que se le entregue su local, *pero le vamos a decir: Págame todo lo que yo estoy obligado a pagar por los contratos que celebré'. ¿Pero qué ha tenido que intervenir el arrendador en tales contratos?* Para que las obligaciones contraídas por el inquilino reflejen o afecten el patrimonio del arrendador. *¿Que esos actos jurídicamente pueden ser fuente de obligaciones? ¿Que porque se arrienda un local para una industria, ya vamos nosotros* (se refiere al arrendador) *a responder de todas aquellas consecuencias jurídicas y económicas que el inquilino* (como patrón de otros) *contraiga*, porque su industria está en auge o por cualquier otro motivo, pero que se refiera a las obligaciones nacidas de *un contrato de trabajo?*...si el arrendador tiene derecho a pedir su local, la misma ley debe proteger ese derecho y no es protegerlo recargar al arrendador de todas las obligaciones que establece ese precepto. *Yo, señores, creo en moral y en justicia, debe desecharse ese párrafo del artículo 5º si no se quiere que la misma ley se convierta en un argumento de injusticia para con nosotros que vamos a sancionar con nuestro voto la vigencia de la propia ley.* Gracias". Id. Al leer los debates de ese día nos dió la impresión de que los argumentos del diputado Ramírez Munguía eran razonables tanto desde el punto de vista jurídico como del moral. Sin embargo, se hizo caso omiso a los mismos y se aprobó el artículo 5º y se aprobó la ley completa. Y experimentamos la impotencia que parece haber experimentado también en ese día el diputado Ramírez Munguía.

La verdad, es que hubiera bastado con señalar en un artículo distinto, que procedía el juicio de desahucio con la falta de pago de cuatro o más rentas (y no de dos como el Código de Procedimientos Civiles lo prescribía) y no incluir esta omisión como una de las causales de rescisión que enunciaba el artículo 7º del multireferido Decreto.

Ocupándonos de otras causales de rescisión, del mismo modo en que era difícil probar un subarrendamiento sin el consentimiento del arrendador, también lo era probar la existencia de una cesión de derechos del contrato.

Esta situación fué considerada por la Corte en alguna de sus ejecutorias y, expresó (reconoció) que era un hecho notorio el abuso que cometían los inquilinos al amparo del Decreto congelatorio, al subarrendar y ceder sin consentimiento de los arrendadores,dada la imposibilidad de probar los hechos ocultos constitutivos de tales conductas.

El elemento más importante a probar era el que el arrendatario ya no habitaba la localidad, y que lo hacía en lugar distinto.

Pero también respecto de esta causal de rescisión, la Corte vió divididas sus opiniones.

Hubo el criterio de que aunque el inquilino viviera en otro lugar, si demostraba que su familia continuaba habitando la casa arrendada, no se configuraba prueba de una cesión de derechos..

Tampoco lo estimó así en el muy concreto caso de que el inquilino se hubiera cambiado a otro departamento dejando a sus padres en la localidad materia del juicio, y apoyóse la Corte en el texto del inciso a) del artículo 1º del Decreto que habla claramente de que inquilino y familia deben cohabitar. Y no

obstante ello, estimó en estos casos, que el Decreto ya les hacía extensivo el beneficio a los familiares por lo que no les podía ceder un derecho que ya tenían, lo cual nos parece aberrante.

Es sabido que las jurisprudencias pretenden interpretar la intención del legislador, cuando esta no resulta clara. En la causal de rescisión por variación del destino del local, aún cuando algunas ejecutorias estimaron que no la había si era una mínima parte de la casa la ocupada para cosa distinta, nosotros pudimos saber el sentir de por lo menos algunos Diputados sobre el particular, y nunca manifestaron que la variación "debía ser substancial" ni que dada la pequeñez de la parte destinada a uso distinto, no había cambio substancial y por ende, configuración de la causal de rescisión.

Sin embargo, varios criterios jurisprudenciales determinaron este concepto o característica indispensable - y subjetivo, además- para valorar si había habido variación o no, del destino de la localidad.

Tales criterior nos dan la impresión de haber llegado más allá del texto de la norma..

Hay un principio jurídico que dice: donde la ley no distingue, no cabe distinguir. El Decreto nunca señaló supuestos a medias, si la localidad ya no era utilizada *exclusivamente* para casa habitación, así se tratara de la ocupación de una mínima parte para establecer un negocio, de la naturaleza que este fuera, existiera venta al público o no, se realizara esta variación eventualmente o no, todo ello, creemos resulta irrelevante así como profundizar en lo "substancial" del cambio de la localidad arrendada.

Es oportuno traer a colación el hecho de que justamente situaciones que analizó la Corte y resolvió negando la existencia de la multimencionada causal de rescision, en los debates de la Cámara, varios Diputados se pronunciaron por todo lo contrario.

Pasando a otra cosa, en relación a la causal consistente en las malas condiciones sanitarias de la finca que precisaran su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias, nos encontramos con que el Decreto en análisis versó sobre un asunto que correspondía al Secretario de Salubridad y Asistencia y de conformidad con el texto del artículo 92 Constitucional, todos los Decretos del Presidente debían estar firmados por el Secretario de Estado a que el asunto correspondiera, y sin este requisito no serían obedecidos. La Corte declaró la inconstitucionalidad del Decreto en una de sus ejecutorias.

Sigamos adelante revisando ahora varios aspectos interesantes para comentar sobre el artículo 9º del Decreto que declaraba nulos de pleno derecho *los convenios* que *modificaran* el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones del Decreto; y que por lo tanto no producirían ningún efecto jurídico *los documentos de crédito* suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en aquel. Pero no perdamos de vista en todo momento, la relación estrecha de éste artículo con el 1º , que declara la prórroga de los contratos señalados *sin alteración de ninguna de sus cláusulas*, y el artículo 7º cuyo catálogo de causas de rescisión es limitativo y no enunciativo, y no contempla el acuerdo de voluntades, porque el Decreto es de orden público y con prerrogativas irrenunciables para los inquilinos. Mas aquí cabe mencionar que no faltaron diputados que recordaron que las disposiciones que se estaban votando llegaban al grado absurdo de proteger a los inquilinos aún en contra de su voluntad, y se ejemplificó la observación citando casos en los que el inquilino consciente de querer pagar un poco más de renta dado que la estipulada era ya una cantidad risible, le estaba prohibido hacerlo.

A todo esto, nosotros queremos señalar lo siguiente. Los *convenios lato sensu*, se subdividen en *contratos*, que son los convenios que *crean o transfieren* obligaciones y derechos; y los *convenios estricto sensu*, que *modifican y extinguen obligaciones*.

Las partes en un contrato prorrogado no estaban limitadas a celebrar un *contrato* además del que ya las unía, pero sí tenían la prohibicion expresa de celebrar un *convenio estricto sensu* que *modificara* en modo alguno las cláusulas del contrato prorrogado.

De tal suerte que, existiendo el contrato prorrogado y no habiendo sido rescindido por alguna de las causales señaladas en el propio Decreto, no era factible celebrar otro contrato pactando una renta mayor o un plazo limitado de duración, porque, en primer lugar, estas son cláusulas modificadas respecto de como se señalaban en el contrato prorrogado, y en segundo lugar, por esa *modificación* de cláusulas, no se trataría de un contrato que crea o transfiere obligaciones y derechos, sino de un verdadero convenio, que modifica obligaciones. Justamente este es el tipo de convenio de que hablaba el Decreto, a nuestro parecer.

Nos dió la impresión de que la Corte en muchas ocasiones, interpretaba el artículo 9º sin hilarlo con el 1º y el 7º principalmente, ni con los artículos 1792 y 1793 del Código Civil relativos a los convenios y contratos.

Pero prestando atención ahora a los *documentos de crédito* y el hecho de que aparentemente no producirían efectos jurídicos, cuando tuvieran por objeto pagar rentas mayores a las autorizadas, suponemos que al hablar de "documentos de crédito" se está hablando de títulos de crédito, y nos basamos en lo que Cervantes Ahumada menciona al referirse al problema de la denominación de los títulos de crédito o títulos valor como otros autores prefieren llamarlos: "...nuestras leyes tradicionalmente han hablado de documentos de crédito, de efectos de crédito, etc., y es más acorde con nuestra latinidad hablar de títulos de crédito." La propia Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 5º los define así: "Son títulos de crédito los *documentos* necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna."

Una vez aclarado lo anterior y ciertos de que el artículo 9º del Decreto en comento se refiere a títulos de crédito, podemos pasar a demostrar que dada la característica de abstracción (y no de autonomía) .[86] de dichos títulos de crédito, no era factible declarar su nulidad puesto que eran independientes de la obligación que los generaba.

Y para continuar con este apartado, haremos algunas reflexiones y comentarios sobre el contenido del artículo 4º transitorio del Decreto. Este tuvo la intención de evitar que se evadiera la prórroga forzosa. Nótese que sólo operaba el sobreseimiento en juicios por la conclusión del plazo estipulado.
Gratamente apreciamos que la Corte señaló que evidentemente esta disposición no aplicaba a casos que a la fecha de entrada en vigor del Decreto, ya hubiere terminado el procedimiento judicial por la sentencia respectiva, pues los derechos concedidos en esta al propietario, no podían desconocerse por la aplicación de una ley expedida con posterioridad.

De la misma manera que se mantuvo la vigencia del Decreto de '48, por conveniencia e intereses políticos, fué que en 1992, durante el sexenio en turno, resultaba conveniente dar a conocer el Decreto que abrogaría al de '48, mas se salieron del control gubernamental. Ciertas fuerzas políticas y grupos sociales que se

---

[86] "En el derecho mexicano, los titulosvalores, así en general, no son causales ni abstractos; unos son causales y otros son abstractos. Es cierto que de todo titulovalor puede afirmarse que tiene una causa, pero precisamente el concepto de causalidad o abstracción aplicado a los títulos valores, significa que *la relación causal unas veces queda desvinculada del derecho documentado*..." Rodríguez Rodríguez, Joaquín. CURSO DE DERECHO MERCANTIL TOMO I, 5a ed.,Ed. Porrúa, México, 1964, p. 264.
Cervántes Ahumada en su obra TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, 12a ed.,Ed. Herrero, México, 1982, p. 12, explica que el título de crédito no es autónomo, lo que es autónomo es el derecho que cada titular sucesivo va adqiriendo sobre el título y los derechos incorporados en él.
Coincide con él, el maestro Rafael De Pina Vara, ens u obra ELEMENTOS DE DERECHO MERCANTIL MEXICANO, 20a ed.,Ed. Porrúa, México 1988, p. 318.
Mas no está de más hacer el comentario de que Dávalos Mejía discrepa de la opinión de tan reconocidos autores, y denomina a la abstracción de los títulos de crédito, autonomía: "Podemos definir la autonomía cambiaria como el desprecio del Derecho por la causa de expedición de un título de crédito. El objeto y causa de expedición de un documento es irrelevante respecto de la deuda y obligación de pago en él consignadas..." (TITULOS Y CONTRATOS DE CREDITO, QUIEBRAS, Ed. Harla, México, 1987, pp. 49 y 50.)

opusieron abierta y terminantemente a que concluyera al fin el medio siglo del que disfrutaron aprovechando los efectos del Decreto, y el gobierno retrocedió entonces en su paso, postergando la entrada en vigor de la abrogación del Decreto de '48.

Durante su vigencia, las proféticas advertencias de muchos diputados fueron cumpliéndose una a una hasta la fecha.

b) Decreto que declara de orden público las disposiciones de arrendamiento inmobiliario para casa habitación de 1985 y similar que deroga disposiciones de orden público en esta materia de 1993.

La escasez de vivienda empezó a notarse a partir de la década de los años sesentas, en los cuales se frenó la construcción de vivienda transitoria de bajo precio, como uno de los efectos de las políticas gubernamentales que calificaron de parasitaria este tipo de inversiones (?).

Las disposiciones fiscales instrumentadas en los años setentas y ochentas, incrementaron substancialmente los impuestos a los ingresos derivados de arrendamiento, lo que agudizó el desestímulo a la inversión inmobiliaria, dando como resultado una mayor contracción en la construcción de vivienda transitoria.

El desaliento en la inversión inmobiliaria y las elevadas tasas de crecimiento poblacional, trajeron como consecuencia el desenvolvimiento anárquico de la ciudad, los hacinamientos, el arrendamiento informal y todos los problemas implícitos de orden social, económico y político.[89]

Aunado a todo ello, los sismos de septiembre de 1985, también influyeron grandemente en la posterior aparición del paquete de reformas en materia de arrendamiento de ese año.
Realmente esas reformas ya se veían llegar porque varios años atrás habían surgido iniciativas que eran propuestas y todo en su conjunto, apresuró el nacimiento de estas reformas que con un fondo más populista que otra cosa, resultaron ser en nuestro concepto, extremas, porque con la desmedida protección para el sector inquilinario, y la práctica anulación de las libertades y derechos de la otra parte

[89] Ordoñez Ruiz, José Luis. Op. Cit., pp. 15 y 16

integrada por los arrendadores, lejos de lograr el incremento de viviendas en renta, la disminución de los problemas de hacinamientos y demás, se produjo un efecto opuesto que soportó casi una década.

Los juzgados de arrendamiento se crearon para desde un inicio abarrotarse de juicios de la materia, sumamente prolongados, en los que predominó el abuso del Derecho, el litigio malicioso.[90]
No es posible desconocer que un proceso que dura tanto tiempo constituye una tentación para el litigante malicioso, siendo notorio que es posible vencer por fatiga cuando no se puede vencer por derecho, son numerosos los litigios -y los profesionales- que optan por la vía de la dilación para resolver en su favor litigios que forzosamente habrían de decidirse en su contra. Y la vía de dilación consiste, normalmente, en la interposición de recursos inmotivados, en la producción de pruebas innecesarias, de tachas injustificadas, en la promoción de incidentes de antemano condenados al fracaso. El problema de la duración del proceso deriva, así, naturalmente, en el problema de la inmoralidad, de la falta de probidad y de lealtad en la lucha judicial.[91]

En México, existe una tolerancia indebida por parte de los jueces, quienes en muchos casos bien podrían dar vista al Ministerio Público para que se investiguen los abusos a que ya hemos hecho referencia y que se encuentran tipificados en el código penal, que considera penas pecuniarias y privativas de libertad a quienes aleguen hechos falsos, invoquen leyes inexistentes, soliciten términos para acreditar lo que notoriamente no puede probarse, etc. (Ver art. 231 c.p.c.).

Durante la vigencia de estas reformas, esta situación tuvo un gran apogeo. Y con el Decreto de '93, aun cuando se postergó su entrada en vigor, en aquellos casos en que sí pudo iniciar su vigencia en la fecha

[90] "La intención de dañar representa, tradicionalmente, la forma típica, el alimento normal del abuso de los derechos..."Josserand, El Espíritu de los Derechos y su relatividad, traduc. José M. Cajica Jr. México, 1946, págs. 289 y 290, citado por Rojina Villegas, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO V OBLIGACIONES VOL. II, Ed. Porrúa, 1976, p. 172.
[91] Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit., p. 183.

originalmente establecida, al parecer fueron notorios los cambios que se produjeron, tan sólo en la duración de los juicios, que se fueron desarrollando con mayor celeridad.

A raíz de este nuevo Decreto, se incrementó considerablemente la oferta de viviendas en arrendamiento. Son logros que no se concretaron con las disposiciones proteccionistas de '85, porque era importante preservar los principios rectores del contrato de arrendamiento -y en general de los contratos civiles-, como el principio de la buena fe, el de exactitud en el tiempo, en la forma o modo del contrato, en el cumplimiento del mismo, el fundamento de la obligatoriedad en la norma contractual,[92] principios todo que forman parte de nuestro sistema jurídico, que nos da los lineamientos en la regulación de posteriores situaciones, sin que por ignorarles o apartarnos de su directriz, principiemos a provocar un caos jurídico.

El Decreto de '85 más que una solución generó un retroceso, pero el Decreto de '93, no está funcionando del todo mal.

[92] Id., pp. 215 y 216, 242 y ss.

C) La Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 y la de 1992.

La modificación sufrida por la ley de 1975, con fecha 7 de febrero de 1985, formó parte de un paquete de normas proteccionistas, que muy probablemente en vista del éxito obtenido con la ley de '75 y la protección que brindaba a los consumidores, se pretendió extender este beneficio a los arrendatarios, considerados oficialmente un sector débil al que hay que proteger. Ciertamente, la Procuraduría Federal del Consumidor cuando tuvo competencia, intervino en la tutela de los derechos del arrendatario, pero esta instancia -si la podemos llamar así- coexistía con las instancias tradicionales, sólo contribuía a prolongar aún más, el procedimiento para la conclusión de los juicios, en perjuicio siempre, hay que decirlo, de los arrendadores, así que finalmente, en 1992, aparece la nueva ley que abroga a la anterior y elimina de sus preceptos, toda referencia a los arrendatarios.

Nuevamente la Ley Federal de Protección al Consumidor se avoca a los sujetos que en un principio obligó, mientras que los arrendatarios se sujetan de nueva cuenta, exclusivamente a lo dispuesto por los ordenamientos que de origen los han normado siempre.

Finalmente creemos que el sector inquilinario en particular, no precisa de una ley protectora de sus intereses de la naturaleza de la Ley Federal de Protección al Consumidor, las reformas más recientes a la legislación civil en materia de arrendamiento han resultado equilibradas y en la práctica han causado un efecto sano, se ha incrementado la oferta de vivienda en renta, lo cual ya no se veía bajo las disposiciones proteccionistas de '85.

CONCLUSIONES.

1.- El Decreto congelatorio de rentas de 24 de diciembre de 1948, fué inconstitucional porque fué emitido después de que habían sido reestablecidas las garantías constitucionales, y si bien el País no se encontraba en su mejor momento, ya no existía el estado de emergencia; no había justificación jurídica para decretar la congelación de las rentas "transitoriamente" y sin señalar una vigencia o un supuesto a cumplirse para que esta concluyera de plano al presentarse aquél.

2.- También fué inconstitucional porque el artículo 92 de la Constitución ordena que los Decretos deban ser suscritos por el Secretario de Estado que tenga injerencia en el contenido de la materia del Decreto, y teniéndola el Secretario de Salubridad y Asistencia, no lo hizo.

3.- La promulgación del Decreto de '48 tuvo razones populistas más que de orden público o interés social.

4.- La ausencia de vigencia en el mismo demostró lo peligrosa que se torna una norma cuyo lapso de afectación en la esfera jurídica del gobernado resulta impredecible. Y esto es absolutamente inseguridad jurídica.

5.- Ningún gobierno posterior al de Miguel Alemán Valdés se atrevió a poner fin a la vida de este Decreto, por temor o inconveniencia de provocar la inconformidad del sector inquilinario, y en general el sector popular, no obstante crecer y multiplicarse visiblemente los problemas consecuencia de tan infortunado Decreto.

6.- Uno de los cometidos del Estado es proporcionar una vivienda digna a todos los gobernados, o procurar los medios para que la obtengan. Pero no es un deber que válidamente el Estado hubiera podido

depositar en el sector conformado con los arrendadores o particulares con el pretexto del orden publico y del interés social.

7.- Ni todos los arrendadores son ricos, poderosos, ventajosos y temerarios, ni todos los arrendatarios son pobres, desamparados, e incapaces de defenderse por si de los abusos cometidos por los arrendadores; hay arrendadores y arrendatarios que no responden a estos patrones que el Legislador a menudo se formó.

8.- Las consecuencias del Decreto de '48 fueron el lamentable demérito de los inmuebles sujetos al mismo, el absoluto y total desaliento de la inversión en vivienda para arrendamiento, los recurrentes abusos por parte de arrendatarios, cesionarios, subarrendatarios, la afectación en la economia de los arrendadores por las absurdas cantidades establecidas como rentas, la consecuente cesación de contribuciones al fisco, por mencionar algunas.

9.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación, notoriamente contradictoria, solapó vergonzosamente el contenido del Decreto de '48, pronunciando en muchos de los casos, ejecutorias con sendas interpretaciones que no podian estar más alejadas del orden jurídico preestablecido.

10.- El legislador a través del tiempo ha adolecido de deficiencias en lo que a técnica jurídica se refiere. Ciertamente no puede pedirse que todo legislador sea experto en Derecho, pero si podemos exigir que el asesoramiento que reciban si provenga de gentes que lo sean. El que no suceda asi propicia disposiciones carentes de técnica jurídica.

11.- Las reformas de orden público e interés social de '85 también fueron de caracter méramente populista, y una causa principal mas no unica fueron los sismos de septiembre de ese año que dejaron sin vivienda a infinidad de capitalinos y también dejaron manifiesta la incapacidad del Estado para afrontar este tipo de

eventos, y lo más viable en ese momento a su parecer fué, imputar a los arrendadores la responsabilidad social de proporcionar la vivienda que el Estado era incapáz de proporcionar.

12.- No es maniatando a los arrendadores como el Estado va a lograr que se cumpla su cometido de proporcionar vivienda digna a los gobernados, sino preservando la libertad para contratar de ambas partes y estableciendo mecanismos idóneos para sancionar a aquella -sea cual fuere- que no se apegue a lo convenido libremente. No hay nada mas desalentador que la parcialidad en las disposiciones legales.

13.- En este sentido, las reformas de '93, han mejorado de manera importante esta situación pero no es suficiente. Es menester dejar de lado el paternalismo, el populismo y los intereses políticos que marcan las directrices a seguir. No es posible que se escuche sólo a una parte y a la otra no, no es aceptable, por consiguiente, que ante la grosera, agresiva manifestación de sectores populares, defensores furiosos de irritantes privilegios, el Estado retroceda en los pasos avanzados postergando la entrada en vigor del Decreto de '93, sin que se hubiere dado la misma oportunidad a los arrendadores de expresarse y manifestarse.

14.-Definitivamente el camino a seguir es el que ya ha establecido nuestro orden jurídico, al cual debemos apegarnos preservando así la seguridad jurídica, de legalidad y de igualdad de los gobernados. Retornemos a los conceptos jurídicos fundamentales, no permitamos que el legislador realice su importante labor al vapor, sin un asesoramiento técnico jurídico adecuado, ni que el juzgador invada el ámbito de aquél creando verdaderamente normas en sus sentencias cuando sólo deben interpretar las normas e integrar ante las lagunas de las mismas.

15.- Hacen falta urgente, estímulos de toda índole a los otorgantes de vivienda en arrendamiento, de otra forma, nunca habrá interés por invertir en esta rama, y aunado a la creciente explosión demográfica y la

inflación económica, la problemática de la vivienda en nuestra ciudad no verá, ni a corto ni a largo plazo, la más mínima mejoría. Los estímulos fiscales, sobre todo, serían de invaluable utilidad.

16.- Las normas que crea el legislador, por el hecho de que se cumplan los procedimientos legales para darles vida, podrán ser vigentes, mas no necesariamente por ello son válidas, y es importante que en este País, y en este rubro, principalmente, las normas creadas por nuestro legislador sean positivas, vigentes, claro, pero sobre todo, válidas, esto es, que realmente respondan y contribuyan a resolver una realidad determinada, apegándose siempre a nuestro orden jurídico. No aplastando derechos con la justificación de su vigencia.

BIBLIOGRAFIA

Aguilar Carvajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES, 3a., ed.,Ed. Porrúa, México, 1982.

Aguilar Gutiérrez, Antonio. LA EVOLUCION DEL CONTRATO, Boletin del Instituto de Derecho Comparado, Año VIII, No. 22, México, D.F., enero-abril 1955, págs. 46-47. (Fuente indirecta citada por De Buen Lozano Nestor en "La decadencia del contrato". Véase)

Ancalco, S. A.: Ediciones. (Comp., editor) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXI, s.f. ed., Buenos Aires, 1982.

Bazarte Cerdan, Willebaldo, LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL Ed. Botas, México, 1965.

Borja Soriano, Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, 11a.ed., concordada con la legislación vigente por Manuel Borja Martinez, Ed., Porrúa, México, 1989.

Burgoa Orihuela, Ignacio. DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL GARANTIAS Y AMPARO, Ed. Porrúa, México, 1984.

Burgoa Orihuela, Ignacio. EL JUICIO DE AMPARO, 22a. ed., Ed. Porrúa, México, 1985.

Burgoa Orihuela, Ignacio. LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, 21a. ed., Ed. Porrúa, México, 1988.

Cervantes Ahumada, Raúl. TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, 12a. ed., Ed. Herrero, México, 1982.

Calleja Hernando. DICCIONARIO POLITICO -SOCIAL, Editorial Dux, España, s. f.

Dávalos Mejía, L: Carlos. TITULOS Y CONTRATOS DE CREDITO, QUIEBRAS, Ed.. Harla, México, 1987.

De Buen Lozano, Néstor. LA DECADENCIA DEL CONTRATO. Con un apéndice "Veinte años después", 2a. ed., Ed. Porrúa, México, 1986.

De Pina Vara, Rafaél. DERECHO MERCANTIL MEXICANO, 20ava. ed., Ed. Porrúa, México, 1988.

De Pina Vara, Rafaél. DICCIONARIO DE DERECHO, 2a. ed., rev. y aum. Ed. Porrúa, México, 1970, 355 pp.

Dublán y Lozano. LEGISLACION MEXICANA Tomo XI (1870-1871) Edición oficial 1879, p. 390.

García Pelayo y Gross Ramón. DICCIONARIO PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO, última edición actualizada. Editorial Larousse, París, Francia, 1976.

Guerra Aguilera, Jose Carlos. LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO Y JURISPRUDENCIA, 1ª reimp. Ed.. Pac México, 1991.

Gutiérrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, 9a. ed. corr. y aumentada y referencias al TLC. Ed. Porrúa, México, 1933.

Instituto de Especialización Judicial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. MANUAL DEL JUICIO DE AMPARO, 7a. Reimp., Ed. Themis, México, 1991.

Olave Ibarra, Olaf Sergio. OBLIGACIONES Y CONTRATOS CIVILES. NOCIONES. 2a.ed., Ed. Banca y Comercio, México, 1988.

Ordóñez Ruiz, José Luis. LAS RENTAS CONGELADAS Y SU DESCONGELACION. 65 PREGUNTAS Y RESPUESTAS. Primera edición, Ed. Limusa, CANACO, Proc. Social, México, 1993.

Pallares, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. ed. corregida y aum. Ed. Porrúa, México, 1963.

Pallares, Eduardo. VEINTISEIS AÑOS DE JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO, 2a. Ed., Ed. Porrúa, México, 1964.

Rodríguez Rodríguez, Joaquín. CURSO DE DERECHO MERCANTIL, Tomo I, 3a.ed. Editorial Porrúa, México, 1984.

Rojina Villegas, Rafaél. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL Y CONTRATOS, 22a. ed. concord. Con legislación vigente por la lic. Adriana Rojina García. De. Porrúa, México, 1933.

Sánchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES, 12a. ed., Ed. Porrúa, México, 1993.

Simone y Lacouture, Jean. Coords. PEQUEÑA ENCICLOPEDIA POLITICA TOMO I, .Ed. Grijalbo, México, 1973. 195 pp. 2 tomos.

Tena , Felipe de J. DERECHO MERCANTIL MEXICANO. Con exclusión del marítimo. 10a. ed. Ed. Porrúa, México, 1980, 606 pp.

LEGISLACION

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa, México, 1993.

CODIGO CIVIL COMENTADO TOMO V. Editorial Miguel Angel Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1988

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, comentado y concordado, 8ª ed. Edi. Porrúa, México, 1990.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial porrúa, México, 1992.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa, México, 1997.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Universidad Nacional Autónoma de México, Rectoría, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Departamento del Distrito Federal y otros, (comp. editores.) 3a.ed., México, 1992

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, comentada y concordada, por J. Kaye Dionisio, 2a. Edición actualizada, Editorial IEESA, México, 1981.

PUBLICACIONES

DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. TOMO III 1883-1884.

DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. XL LEGISLATURA. del 7 y 8 de diciembre de 1948.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION de 30 de diciembre de 1948.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION de 7 de febrero de 1985.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION de 30 de diciembre de 1992.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION de 21 de julio de 1993.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION de 23 de septiembre de 1993.

GACETA DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, Noviembre de 1994.