

878509

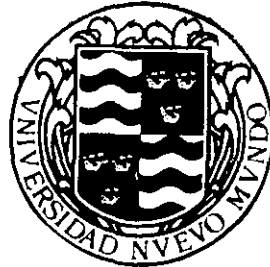
6

UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO

---

---

FACULTAD DE DERECHO



"ANALISIS COMPARATIVO DE LAS REFORMAS  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
EN EL DISTRITO FEDERAL"

**T E S I S**

PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**CARLO ARCHIBAL GUTIERREZ TELLEZ**

MEXICO, D.F.

286044

2000



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## GRACIAS

A Dios

A mi madre

Porque todo lo que he logrado  
es gracias a ti

A mi padre

Porque cada vez que  
siento el viento, sé que  
eres tú que me está  
abrazando y apoyando

A mis hermanos Juan y Alan

Cada uno un universo distinto,  
mi complemento

A Rosi

Es imposible que nos  
perdamos el uno al otro.  
Recorrería los astros  
durante milenios y  
adoptaría todas las  
formas, todos los  
lenguajes de la vida para  
volver a encontrarte una  
sola vez más

A la familia Seymour

Sra. Seymour, Edwin y a ti  
Erick,

Esa pequeña parte de mi que  
divaga libre por el tiempo y  
regresa a mi para contarme sus  
aventuras

**A la familia Aguilera  
Tripulantes de un navío  
certero al cual no  
desertaré**

**Al Sr. Francisco Javier Migoya J.  
Una palabra fue suficiente para  
retomar el camino**

**A Juan Camarillo  
En nuestro concepto, algo  
intacto y perdurable; la  
amistad**

**A mis amigos:  
Alberto B., Pablo, Héctor,  
Camilo, Chucho, Irving...  
A todos aquellos que no estén  
nombrados que son parte de mi  
historia y mi ser**

**A la Universidad del Nuevo  
Mundo  
Siempre gracias**

## INDICE

## INDICE

INTRODUCCION	1	
CAPITULO 1	CONCEPTOS GENERALES.	3
	1.1. Breves Antecedentes Legislativos.	4
	1.2. El Derecho Económico y la Necesidad de La Vivienda.	11
	1.3. Los Lineamientos del Derecho Social y la Garantía de Vivienda.	17
	1.4. La Seguridad que debe mantener La Legislación en materia de Arrendamiento Inmobiliario.	25
CAPITULO 2	DEL DERECHO SOCIAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LA REFORMA.	33
	2.1. Definición Conceptual del Contrato de Arrendamiento.	33
	2.2. Del Derecho de Prorroga.	40
	2.3. Control de Costos de Alquiler.	43
	2.4. Derecho del Tanto.	48
	2.5. La Nulidad de la Compra-Venta no Notificada.	51
	2.6. Otros Derechos Contemplados en el Artículo 2448 del Código Civil del D.F.	53
	2.7. Ventajas y Desventajas de las Reformas en Arrendamiento Inmobiliario en el D.F.	55

<b>CAPITULO 3</b>	<b>EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGÚN LA NUEVA REFORMA.</b>	<b>61</b>
	3.1. La Protección del Sagrado Derecho de la propiedad.	61
	3.2. La Derogación de la Prorroga.	69
	3.3. La Descongelación de Rentas.	73
	3.4. Las Obligaciones limitadas del Arrendador.	76
	3.5. Reparación y Mejoras del Inmueble.	81
	3.6. Ventajas y Desventajas.	84
<b>CAPITULO 4</b>	<b>EL NUEVO PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>88</b>
	4.1. Gratificación del Procedimiento de Arrendamiento.	92
	4.2. Ruta del Procedimiento de Rescisión	100
	4.3. facilidades Procesales para el Arrendador.	107
	4.4. El Anterior Juicio Especial de Desahucio.	111
	4.5. Los Retrocesos Sociales en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.	113
	<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>117</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	<b>122</b>

## **INTRODUCCION**



## INTRODUCCIÓN

Al considerar un análisis de las reformas en materia civil sobre arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, estamos elevando inicialmente un crítica en relación a las nuevas reformas en materia de arrendamiento.

Ahora bien, el punto de vista sobre el cual se asentará el estudio, será desde el conflicto entre el derecho social que trata de nivelar al rico y al pobre, frente a lo que es el derecho económico que trata de favorecer la dinámica económica y el desarrollo individual y digno de cada hombre.

Sin lugar a dudas, en el contexto de la nueva reforma y en forma aparente, se ha dado mayor prioridad al derecho de propiedad del arrendador, pero en el momento en que vayamos haciendo un análisis, veremos que esto definitivamente no es así, más bien se le respetan más los derechos al propietario no obligándolo a seguir un contrato el cual supuestamente la legislación le permite una libertad en su manifestación de voluntad.

De ahí que inicialmente tengamos que hacer breves conceptos generales en el sentido de establecer antecedentes legislativos con los

conceptos del derecho económico y social, así como el de la seguridad jurídica que deba tener la legislación en materia de arrendamiento.

Posteriormente, entraremos ya en tema para hacer un análisis de lo que es el contrato de arrendamiento antes de la reforma, en donde todavía el inquilino era la parte más defendida, y definitivamente la que más aprovechaba y abusaba de la legislación.

Más adelante, en el capítulo tres, establecemos la nueva reforma en relación directa con el derecho de propiedad, esto con el fin de que en nuestro cuarto y último capítulo, ya establezcamos las situaciones procedimentales a través de las cuales se logra la reivindicación de la posesión de un inmueble que ha sido dado en arrendamiento.

Ahora bien, el punto hipotético a resolver partirá básicamente de el análisis, para de esta forma, llegara establecer si en realidad la nueva reforma beneficia más al derecho del propietario o al del arrendador; o bien, la nueva reforma perjudica al derecho del inquilino o al del arrendatario.

## **CAPITULO PRIMERO**

## CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

Con el fin de estar en aptitud de tener los elementos suficientes que nos permitan llevar a cabo un análisis de las reformas en materia Civil, sobre Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal se hace indispensable empezar nuestro estudio de tesis, estableciendo los diversos conceptos generales sobre los cuales esta asentado todo lo que es normalización en materia de arrendamiento.

Evidentemente que a la luz de la situación política actual y debido a que el Partido de la revolución democrática logro triunfar en la elección de la naciente gobernatura del Distrito Federal, las circunstancias en la Legislación de Arrendamiento Inmobiliario definitivamente cambiara a partir del inicio gestión pero, sea, cual fuere el rumbo que tomen, lo cierto es que las bases fundamentales sobre las cuales constituye y se construye el derecho respecto del Arrendamiento Inmobiliario, se identifican los siguientes rubros:- Los antecedentes Legislativos, El Derecho Económico, El Derecho Social y la Seguridad Jurídica.

Cualquiera que sea la ideología que se vaya a tomar para defender ya sea el derecho del inquilino o ya sea el derecho del propietario, cualquier que sea la optativa, de todos modos se han de respetar las bases sobre las cuales esta asentado el derecho de vivienda y su debida reglamentación.

Es por esa razón que vamos a analizar estos conceptos generales, que nos darán la idea sobre la cual la propia norma se estructura para brindar la seguridad jurídica en la relación Arrendador-Arendatario.

### 1.1. BREVES ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

Casi la mayoría de nuestras instituciones legislativas, nacieron en lo que fue la compilación de la legislación romana.

Por lo anterior uno de los primeros derechos que debemos considerar, es el Romano, y para esto tomaremos las palabras de Eugenio Pettit, quien sobre arrendamiento en dicho derecho romano, nos menciona lo siguiente:

“El Arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamado merces, el que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locutor, hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locatio o excolato., el que debe el precio del alquiler o merces toma el nombre de conductor, hace un conductio, el puede ejercitar en contra del locutor la acción conducente o exconducto.

Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento:

a).- El Arrendamiento de cosas, locatio rerum; es la aplicación más importante de este contrato a propósito de la cual se establecen diversas reglas generales; y

b).- El arrendamiento de servicios, locatio operarum u operise cuyas particulares se señalaran. en fin, en el bajo imperio el arriendo de cosas tomo ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenia sus reglas propias; el contrato de enfiteusis. “(1

El Arrendamiento de cosas, bienes y servicios e incluso de personas, fue dando la primera opción en las organizaciones antiguas para establecer ciertos pagos por diversos servicios los cuales supuestamente son alquilados.

De ahí, que tanto el arrendamiento de cosas como el arrendamiento de bienes, servicios y personas, tenia en si diversas formas a través de las cuales se va generando la obligación.

Así, quien contrataba el servicio, la persona o el local, o sea el arrendatario o inquilino, tendría la obligación de pagar una merces, o bien una renta liquida por el uso de la cosa y el arren -

-----  
1) "PETIT EUGENIO: TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO"; México, Editorial Nacional, 3a edición 1990, pag. 401.

tario o inquilino, tendría la obligación de pagar una merces, o bien una renta líquida por el uso de la cosa y el arrendador, o conductor, estaba obligado a no estorbar el uso de dicha cosa.

Tal vez sea el las obligaciones de locutor, en donde podamos encontrar cuales tendrían que ser las fórmulas básicas sobre las cuales el contra de arrendamiento subsistió en el imperio romano.

Sabino Ventura Silva, cuando nos explica algunas circunstancias sobre este particular comenta lo siguiente: "El Arrendador estaba obligado a entregar a el Arrendatario la cosa y a ponerla a su disposición, para que pudiera usarla y disfrutarla según lo convenido en el contrato; no podía modificarla o alterarla. Debe hacer a las cosas las reparaciones necesarias para su conservación, responde de los daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos que se causaran al arrendatario.

También estaba obligado a reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa, soportaba igualmente la pérdida de la cosa, es decir, si esta perecía por caso fortuito. la norma patrimonial es para el arrendador.

Para exigir al locutor el cumplimiento de sus obligaciones, el conductor tenía a disposición la acción conducti. “(2

Las circunstancias bajo las cuales se genera la obligatoriedad en el contrato de arrendamiento para el derecho romano, deben de estar basadas en que la cosa de la cual se servían en el alquiler, tendrían que estar en óptimas condiciones para lo que fue dado en alquiler.

Sin duda las ideas sociales y económicas todavía no tenían auge para su temporalidad, por lo que, la obligación del arrendador se limitaba a entregar la cosa para que se pudiera funcionar y servir para lo cual se solicitaba su arrendamiento.

Ahora bien, en otro de los derechos que es fuente de el derecho Mexicano, vamos a encontrar el derecho español y en este, las circunstancias y las cosas generales fluctuaban en relación directa al arrendamiento de cosas y de personas estableciéndose con esto los inicios de el derecho laboral.

El autor Joaquín Escriche, en el momento en que hace alusión al Derecho español en materia de arrendamiento, considera lo siguiente: “El arrendamiento es un contrato por el cual una de las

---

2)” VENTURA SILVA SABINO “DERECHO ROMANO”, México, Editorial Porrúa S.A. 11a. Edición 1992, pag. 358.



partes se obliga a dar a la otra parte cierto tiempo y por precio cierto el uso de una cosa o de su trabajo.

Este contrato es tan necesario y universal como la compra-venta y pertenece esencialmente al derecho de gentes, por que en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas. Hay dos especies de arrendamiento según resulta de la definición; El de las cosas y el del trabajo personal.

El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual se obliga a una de las partes a dar o ceder a la otra el uso de alguna cosa para cierto tiempo y mediante cierto precio que esta obligado a pagarle...

El Arrendamiento de trabajo personal e un contrato por el cual se obliga una de las partes a hacer alguna cosa para la otra mediante cierto precio. También este arrendamiento es un contrato perfectamente sinalagmatico; y no debe confundirse con el mandato, el cual puede igualmente estipularse un precio para que una de las partes haga alguna cosa en favor de la otra..."(3)

-----  
3)" ESCRICHE JOAQUIN: DICCIONARIO RAZONADO DE LA LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA" México, Cárdenas Editor y Distribuidores 2ª edición, 1985. Pag 230 y 231.

De tal manera, que este tipo de Legislación en su devenir histórico, va pasando hacia nuestro país, para establecerse no solamente en la novísima recopilación sino también para la época en que nuestro país se convierte en independiente, logrando establecer códigos tan importantes como lo es el de 1870 y el de 1884.

Estos dos primeros códigos civiles, establecen casi un mismo tratamiento para lo que es el contrato de arrendamiento, conservando la idea española en el sentido de establecer dos rubros especiales sobre los cuales podría recaer como objeto dicho contrato y estos serían tanto para cosas como para personas.

Ahora bien, a pesar de que en el código de 1884, ya se establecían diversos tipos de arrendamiento en el contrato de obras o a destajo o a precio alzado, de todos modos se seguían utilizando el alquiler de personas como una forma a través de la cual se daba el arrendamiento civil.

Así tenemos como en el código civil de 1884, se ofrece una legislación respecto de lo que es el contrato de arrendamiento. en el contenido de el título vigésimo capítulo primero en donde hablaba de el contrato de arrendamiento.

El artículo 2936 del propio Código Civil de 1884, establecía:

Artículo 2936.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona sede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que lo recibe..”(4

Para finales del siglo pasado y principios del presente, a la luz de la legislación emanada del Código Civil de 1884, la separación entre lo que era en si el arrendamiento de cosas y la prestación de servicios personales de tipo domestico de el servicio por jornal, del contrato de obras, de los porteadores y alquiladores del aprendizaje y del contrato de hospedaje, ya se distinguían claramente de lo que tendría que ser en si el contrato de arrendamiento.

De la forma que a la Luz de el devenir histórico de este contrato de arrendamiento, vamos a encontrar que para 1928 se empieza ya a estructurar y caracterizar los diversos derechos y obligaciones que se generan a la luz del propio Código Civil y de las cuales hablaremos básicamente en el capítulo 2o y 3o, por lo que por el momento, dejamos aquí el breve antecedente legislativo que nos hemos propuesto como título inicial de este inciso, para seguir observando otros puntos claves básicos sobre

-----  
4)” COLECCIÓN DE CÓDIGOS Y LEYES FEDERALES, CÓDIGO CIVIL”. México, herrero sucesores Hermanos 1884 pag 455.

los cuales deben de estar acentado la necesidad de vivienda y posibilidad de alquiler.

## 1.2.- EL DERECHO ECONÓMICO Y LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA.

Independientemente de que podamos observar en el siguiente inciso como la propia constitución establece una garantía individual en la satisfacción de vivienda como un derecho social publico para el ciudadano, en este inciso se hace indispensable hablar de lo que es el derecho económico y las fórmulas que este propone para lograr que dicha necesidad de vivienda sea debidamente atendida.

Ahora bien, si queremos tener un concepto de lo que es el derecho económico, es importante citar a algunos tratadistas como es el autor Jorge Witker, quien sobre el particular comenta: "Existe en el Derecho comparado diferentes definiciones de esta disciplina a saber:

A).- Conjunto de principios y normas jurídicas que regulan la cooperación humana en las actividades de creación, distribución, cambio y consumo de la riqueza generada por un sistema económico...

B).- Conjunto de principios y de normas de diversas jerarquías substancialmente de derecho publico que inscritas en un orden publico económico llamado en la carta fundamental, facultan al estado para planear indicativa o imperativamente el desarrollo económico y social de un país...

en conclusión las definiciones precedentes apuntan a:

- 1.- Organizar la economía macrojuridicamente.
- 2.- Asignar al estado un poder de decisión.
- 3.- Sus normas generalmente de derecho publico.
- 4.- Buscan conciliar los intereses generales con los privados.
- 5.- Persiguen proteger los sectores débiles de la sociedad.
- 6.- Normas que tienen carácter de nacional. "(5

Conforme a lo que es la noción general del derecho económico encontraremos como la actividad económica productiva y los factores del mercado requerirán siempre no solamente de un cier-

-----  
5) WITKER JORGE: "DERECHO ECONÓMICO", México, Editorial Harla 8a Edición 1991 pag. 9 y 10.

to salario otorgado por su trabajo sino también otro concepto fundamental como es el de su vivienda, de la recreación y preparación para el futuro.

Notamos como dentro del propio desarrollo económico Mexicano, existen políticas sobre las cuales el ingreso de las personas se ve totalmente menguado por diferencias gubernativas.

Evidentemente que el hecho de que se deban establecer diversas normas y que estas básicamente la lleven a cabo el propio ejecutivo a través de la Ley y atribuciones del ejecutivo en materia económica, hacen que los grupos de poder en nuestro país, tengan la posibilidad de manejar dichas normas a su propio beneficio.

Así tenemos como una de las problemáticas especiales que es muy importante tratar, será en si el problema de la vivienda en nuestro país.

Sobre de este particular, el autor Hugo Rangel Couto, nos ofrece las explicaciones siguientes: "Para empezar pienso que debe intentarse una definición de lo que es vivienda. puede afirmarse que es el recinto en donde se aloja en la intimidad un ser humano, junto con los que conforme a su relación social básica, constituyen su familia. en un sentido social moderno, una vivienda debe cumplir condiciones de amplitud comodidad, segu-

ridad e higiene para que se pueda satisfacer las necesidades familiares, siendo un factor de bienestar y armonía en el seno de una comunidad civilizada.

“Transcurrido medio siglo, encontramos que a pesar de los grandes esfuerzos hechos por los gobiernos revolucionarios, la mejoría en el sector habitacional es insignificante en parte debido al crecimiento demográfico “(6

El problema de la vivienda, no es en si entre particulares, no es en términos generales la relación arrendador o propietario frente al arrendatario o inquilino, el problema es bastante grave y se refiere básicamente a la propia organización social y la necesidad de contar con un espacio en donde pueda íntimamente sentirse seguro el individuo, pueda descansar y retomar energías para el trabajo.

otro factor que en este momento nos esta señalando el autor citado, es sin duda el factor de la explosión demográfica.

La población crece a un ritmo geométrico mientras que los planes y la economía, están creciendo en una forma bastante irregular para lo que son la satisfacción en las necesidades de la población

-----  
6) RANGEL COUTO HUGO: "EL DERECHO ECONÓMICO", México, Editorial Porrúa S:A: 4a edición 1986 pag. 219 y 220.

Así otra de las circunstancias que es indispensable tomar en cuenta, es el crecimiento de la explosión demográfica.

De esta, el autor Moisés Gómez Granillo, nos comenta lo siguiente: "Todo parece indicar que el termino explosión demográfica es mas usado que crecimiento explosivo de la población, para referirse al aumento inusitado de la misma, durante las ultimas cuatro décadas, pero circunscrito exclusivamente a los países en desarrollo por que en los piases ricos, principalmente en algunos de Europa Occidental, el fenómeno a sido contrario; disminución de natalidad a partir de la década de los años 70s, del siglo pasado, la cual se acentúa después de la primera guerra mundial, siendo ostensible el paso de la gran crisis "(7

Este factor definitivamente esta relacionado con la necesidad de vivienda no solo en el Distrito Federal, sino en todo el mundo. podemos observar como en Europa y Estados Unidos de Norteamérica, principalmente, estas circunstancias de crecimiento poblacional, tienen en si limites que dicha sociedad se han impuesto a fin de poder llevar a cabo el control en el desarrollo de su propia sociedad.

Estas circunstancias que definitivamente trascienden y que sig-

-----  
7)" "GÓMEZ GRANILLO MOISÉS: "TEORÍA ECONÓMICA"; Editorial Esfinge 4a Edición 1994. pag 78.



nifican como todo lo que es el contenido de Derecho económico, que se definía al inicio de este inciso, va a revestir y a resultar como una forma por medio de la cual, se crea un instrumento para mejorar la calidad de vida no solamente en lo que es la habitación popular sino también en todos los asentamientos humanos.

Así tenemos que el problema que analizamos en este trabajo de tesis no es tan solo una situación de contrato privado entre dos personas, sino que la estructuración parte de que dicha organización presente asentamientos humanos bastantes regulares y además organizados que permitan el desarrollo individual de las personas.

El autor Manuel Palacios Luna, en el momento en que nos habla de la habitación popular, agrega nuevos elementos de juicio al decir: "Lo que limitativamente se llama Derecho económico rebasa dichos límites cuando trata el problema de la vivienda, que tiene un fin social. En nuestro Derecho y en general en el mundo, la naturaleza humanística del Derecho económico se precisa cuando regula en favor de el hogar y la familia, Así el tema que nos ocupa es sin duda, uno de los de mayor importancia en el ejercicio del el Derecho económico y además social dada la proyección en el proceso de los pueblos de la vivienda popular. En todas las partes de la historia, el hombre a buscado guarecerse. no solo eso sino que en los lugares en donde se ha

asentado, ha dejado la expresión de su sendo artístico y de sus recursos y costumbres... Nuestra época de grandes conglomerados humanos, esta requiriendo de urgentes medidas de bienestar social, dentro de la vivienda, tiene la prioridad. “(8

Las circunstancias sobre las cuales se van generando los diversos derechos y obligaciones en el contrato de arrendamiento, van a proceder de conceptos mas que nada sociales de Derecho económico.

Sin lugar a dudas, entender correctamente la esencia del contrato de arrendamiento a pesar de que este es eminentemente privado de que se realiza entre dos personas, que solo atañe a situaciones privadas, de todos modos, las circunstancias que han de generar la legislación y los criterios normativos en todo lo que es el contexto en el uso y disfrute de habitación, son parte clave de la vida nacional y tan es así que incluso el derecho habitacional a sido consagrado como una garantía constitucional que pasaremos a hablar de ella inmediatamente.

### 1.3.- LOS LINEAMIENTOS DEL DERECHO SOCIAL Y LA GARANTÍA DE VIVIENDA.

-----  
8)” PALACIOS LUNA MANUEL”: “EL DERECHO ECONOMICO”; México, Editorial Porrúa S:A: 2a edición 1986, pag. 242 y 243.

Con el fin de entender correctamente que es lo que debemos de entender por derecho social y como se establece la garantía individual de habitación, vamos a partir estableciendo un concepto de derecho social que satisfaga las necesidades de las circunstancias modernas.

Francisco González Díaz Lombardo, cuando nos habla sobre de este particular nos dice: "El derecho social fija su atención en el hombre,... El derecho consideraba mas bien los bienes, la propiedad y el capital y poco se fijaba en la condición del hombre, en sus necesidades y en la inseguridad a que estaba expuesto, tanto personal como familiarmente. El derecho social, en el sentido actual de la palabra, se consideraba que tiene su origen en el siglo XIX, y se precisa en este siglo como antítesis del liberal individualismo, en donde se contemplan ahora los derechos de grupo, de la colectividad.

"El derecho social no conoce individuos, personas particulares, sino grupos; patrones y trabajadores, obreros y empleados, campesinos, adultos, ancianos, enfermos, etc. Es un derecho igualador de las naturales desigualdades y nivelador de las desproporciones que existen entre las personas, en donde la igualdad deja de ser un punto de partida del derecho, para convertirse en meta o aspiración del orden jurídico. Casi siempre detrás de cada relación jurídica privada, asoma el derecho social

una interesada: La colectividad. “(9

La colectividad y el bien común de dicha colectividad es el interés principal del derecho social; es el bien jurídico a tutelar por su propia norma.

De hecho el propio derecho social, atiende masa y responde a una circunstancia de época moderna en donde las masas son en si la principal fuerza para lograr los derechos.

Sin duda, en el momento en que el partido de la revolución democrática logra el triunfo en el Distrito Federal, se deberá eminentemente a la masa y a la colectividad.

Claro esta que es aplastante la fuerza con la que la población o la sociedad del Distrito Federal se acogió con el candidato de dicho partido, ese es un ejemplo de democracia resultado de la lucha social de la comunidad por lograr sus derechos.

Pero por otro lado, este mismo derecho social, trata de igualar el desequilibrio que existe entre el pueblo.

-----  
9)” GONZÁLEZ DÍAZ LOMBARDO FRANCISCO: “EL DERECHO SOCIAL Y LA SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL”, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 3a edición 1990. pag. 49.

Esto es, que trata de guardar una cierta balanza sobre la cual, el derecho sustituye la riqueza y el poder que da la riqueza y algunas otras circunstancias semejantes.

Ahora bien, cuando el autor José Campillo Saenz, expone respecto de lo que son los derechos sociales, elevan la expresión en el sentido de darle esa facultad al derecho social de ser un concepto nivelador entre las clases sociales.

Dicho autor considera: “Los derechos sociales constituyen un conjunto de exigencias que la persona puede hacer valer ante la sociedad, para que esta le proporcione los medios necesarios para poder atender el cumplimiento de sus fines y le asegura un mínimo de bienestar que le permita conducir su existencia decorosa y digna de su calidad de hombre...”(10

El bienestar y el trato digno, son en si partes fundamentales del hombre que la propia legislación defiende y hace que deban de ser respetados por todos y a cada uno de los hombres en sociedad.

De tal manera que el propio derecho social trata de igualar las diferencias para establecer una balanza en dichas diferencias por

---

10)“CAMPILLO SAENZ JOSÉ: “LOS DERECHOS SOCIALES”, México Revista de la facultad de Derecho. Tomo 1 y 2, Enero, Junio de 1981, pag 189.

ejemplo en lo que es el derecho laboral, tenemos a un trabajador potencialmente pobre, miserable, que no tiene preparación y que es improbable que pueda leer y escribir, frente a un supuesto empresario que sabe lo que hace, que cuenta con asesoría y que cuenta con varias cosas para poder defenderse de los embates de la vida; a través de los cuales lo hace equiparable en una balanza, cuando ambas partes se confrontan en un litigio bien celebran un contrato de prestación de servicios laborales.

El autor Lucio Mendieta y Nuñez, también establece una conceptualización respecto de lo que es el derecho social que nos parece bastante acertado, dicho autor dice: “El derecho social es el conjunto de leyes y disposiciones autónomas que establecen y desarrollan diferentes principios y procedimientos protectores en favor de las personas, grupos y sectores de la sociedad, integrados por individuos económicamente débiles, para lograr su conveniencia con otras clases sociales dentro de un orden justo.

El derecho social se clasifica:

- A).- Derecho del trabajo.
- B).- Derecho de la seguridad social.
- C).- Derecho de asistencia social.
- D).- Derecho cultural.
- F).- Derecho social internacional.
- G).- Derecho social económico.

En conclusión científicamente no es posible dividir el orden jurídico, con sus complicaciones sociales y políticas, sin embargo académicamente a la seguridad social la ubicamos en el derecho social, concebido como un derecho nivelador de las desigualdades existentes en la sociedad, tendiente a alcanzar la justicia social, para que el estado le proporcione la satisfacción de las necesidades a los grupos con una moral colectivizada. "(11

A partir de este momento, ya tenemos las ideas claves para poder elevar una crítica sustancial, hemos observado en el derecho romano como las circunstancias del alquiler de cosas y de personas, respondía al intereses individuales. Con el devenir histórico y principalmente con la gran explosión demográfica y la democratización de dicha sociedad, en la actualidad la vivienda es en si una de las exigencias principales de toda familia.

Y tan es reconocido como un derecho social colectivizado que la propia constitución en su artículo 4o, párrafo 5, ya fija correctamente la garantía individual que surge de la lucha social para lograr un cierto equilibrio entre las clases económicamente poderosas y las clases desprotegidas.

---

11)" MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO: "EL DERECHO SOCIAL", México, editorial Porrúa S.A. 4a edición 1990. págs. 66 y 67.

Dicho párrafo 5, del artículo 4o de la Constitución dice: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo." (12

Podrían o no ser anticonstitucionales las reformas actuales a la ley de arrendamiento o podrían serlo tal vez al satisfacer los intereses de los propietarios, esa es la interrogante que como hipótesis vamos a manejar a lo largo de este trabajo.

Notamos como la garantía individual dice claramente que la propia ley establecerá los apoyos y los instrumentos para lograr el fin de que la familia tiene derecho a disfrutar, una vivienda de dignidad.

Tal vez otro de los conceptos que requiramos analizar sería el de la garantía individual para poder evaluar correctamente estas circunstancias que se reflejan en este momento en el artículo 4o constitucional.

Para esto, vamos a tomar las palabras de el autor Ignacio Burgoa, quien sobre el concepto de garantía individual se forma con la

-----  
12)" CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS" México Editorial Porrúa S.A. 112a edición 1996, pag. 10.



conurrencia de los siguientes elementos.

1.- Relación jurídica de supra a subordinación entre el gobernado (sujeto activo) el estado y sus autoridades (sujetos pasivos).

2.- Derecho Publico subjetivo que emana dicha relación en favor del gobernado (objeto).

3.- Obligación correlativa a cargo del estado y sus autoridades consistentes en respetar el concebido derecho y en observar y cumplir las condiciones de seguridad jurídica del mismo (objeto).

4.- Privación y regularización de la citada relación por la ley fundamental (fuentes) “(13

La garantía individual no es en si un derecho, ya que lo sobrepasa de sobre manera, es una garantía es algo que es mas que un derecho que garantiza una vivienda digna y decorosa.

Sin duda esta garantía ofrece el pacto social que tenemos todos los mexicanos y que es obligación del gobierno cumplir pues no tiene gran relevancia, ya que las instituciones que se forman como el Instituto Nacional de Vivienda ( I N F O N A V I T ) el

-----  
13) BURGOA IGNACIO: “LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES” México Editorial Porrúa S.A. 26a edición 1994 pag 183.

(FOVISSSTE), los diversos programas es de prestamos de habitación, realmente no tienen esa respuesta digna que dice la constitución, ya que las construcciones son lentas tediosas, de mala calidad y demasiado pequeños los departamentos, en donde dignamente trata de vivir el trabajador.

Así tenemos como todas esas ideas del derecho económico del derecho social, se van cayendo cuando la propia constitución establece una garantía de vivienda a través de la cual, el hombre y su familia puedan responder al reto de el desarrollo nacional.

#### 1.4.- LA SEGURIDAD QUE DEBE MANTENER LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Al inicio de nuestra posición decíamos que uno de los partidos de oposición habían logrado tomar las riendas del poder en el Distrito Federal y esto evidentemente tendría que hacer cambiar las leyes sobre vivienda y arrendamiento principalmente.

Y decíamos que fuese cual fuera el movimiento y la dirección que pueda tomar esta nueva administración, de todos modos se tiene que seguir a las partes básicas de la estructuración de la legislación a raíz de la seguridad jurídica que debe de contener la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario.

Hemos demostrado en la secuela de este capítulo, que un factor fundamental como es la explosión demográfica será sin duda una circunstancia de trascendencia indispensable que tomar en cuenta para legislar suficientemente sobre arrendamiento inmobiliario.

Pues bien, a fin de poder hablar suficientemente de la seguridad jurídica y la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, vamos a iniciar este inciso estableciendo el concepto de lo que por seguridad debemos entender.

El autor Rafael Preciado Hernández, en el momento en que nos ofrece una explicación respecto de este término, eleva la siguiente consideración: "La seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad protección y reparación. En otros términos esta en esta en seguridad aquel que tiene la garantía que su situación no será modificada sino por procedimiento societarios y por consecuencia, regulares legítimos y conforme a la ley "(14

Inicialmente los términos constitucionales forman una garantía mas que un derecho ofreciéndose como un derecho social para

-----  
14) "PRECIADO HERNANDEZ RAFAEL: "LECCIONES DE FILOSOFÍA DEL DERECHO" México, Editorial Jus, 20a edición 1989, pag. 233.

toda la comunidad y un derecho de familia de tener y disfrutar una vivienda y decorosa.

Esta es en si inicio de toda una estructuración de vivienda y asentamientos humanos que hacen de la legislación, la formación de las vivienda y asentamientos humanos que hacen de la legislación, la formación de la diversas reglas sobre las actuales todo lo que es habitación, se han de establecer y de regular.

Todo lo que es el contenido sistemático de la normalización que parte de la idea constitucional, entera inmersa básicamente en legislaciones federales y por supuesto locales.

Leyes sobre asentamientos humanos, sobre construcción y en general códigos civiles de cada uno de los estados hacen que se vayan creando toda una estructuración de seguridad jurídica dada al individuo de que su derecho a la vivienda no será nulo ni desvanecido, si no que al contrario toda la ley establecerá instrumentos y apoyos necesarios a fin de conseguí que toda la familia disfrute de una vivienda digna y decorosa.

Se va formando una esfera jurídica de protección tal que permita al sujeto contar con normas que le permitieran a futuro desarrollarse suficientemente y tener para el tiempo indispensable para su propio desenvolvimiento.

Es aquí en donde la garantía individual que citamos en el inciso anterior, va tomando forma para establecerse suficientemente como un derecho social dado a la comunidad para su propio desarrollo en conjunto.

Ahora bien el autor Juventino Castro, en el momento en que nos habla respecto de la forma en como esta garantía individual crea la seguridad jurídica al individuo, cometa lo siguiente: "Es este un nuevo encuentro con altos y excelentes propósitos (en este caso para superar un conocido déficit habitacional que padecemos), lo cual de ninguna manera se traduce en un derecho accionare ante los tribunales constitucionales de amparo por incumplimiento. cabe otro comentario que los mismos que se han expresado con anterioridad respecto de esas formas especiales estructurar propósitos de la administración publica, manifestándose a nivel constitucional. Pero de ninguna manera podríamos hablar de apoyos a una libertad de acción de los individuos, cuya negativa o insuficiencia resulte reclamable mediante una acción de amparo "(15

Del resultado de la cita anterior, es muy importante tocar la segunda parte de la seguridad jurídica, si recordamos lo dicho -

-----  
15") CASTRO JUVENTINO, V: "GARANTÍAS Y AMPARO", México, Editorial Porrúa, S.A. 5a edición 1986 pag 62.

por el autor Rafael Preciado Fernández en líneas anteriores, veremos como la seguridad jurídica independientemente de que forma una esfera de protección, en el momento en que se ven violados los derechos o infraccionados, entonces crea la posibilidad de darle eficacia a las normas eficientes; Esto es la norma es eficiente en cuanto esta estructurada defendiendo el bien común y a la colectividad, en este caso el párrafo 5, del artículo 4o Constitucional.

Sin duda es de trascendental importancia, pero que es lo que pasa como lo dice Juventino Castro, en el momento en que se ha de concretar, como garantía individual, es reclamable por la vía de amparo al gobierno o no lo es.

Así, tomando de nueva cuenta la definición de garantía individual que nos ofrecía Ignacio Burgoa, en el inciso anterior con lo dicho por el autor Juventino Castro mas la idea generalizada de la seguridad jurídica, vamos a encontrar en este momento como una garantía individual como es el derecho a la vivienda digna, debe necesariamente encontrar su efectividad a través del juicio de amparo.

Esto es que la seguridad jurídica no solamente otorga el derecho y la protección, sino que es infraccionado, la propia seguridad jurídica ofrece la vía jurisdiccional idónea para hacer valer sus derechos y estos puedan ser resarcidos.

Para abundar sobre el particular, queremos citar las palabras del autor Raúl Eduardo Avendaño López quien al comentar este 5o párrafo constitucional dice; “Este es uno de los problemas mas graves que afronta nuestra población, el hecho de que las familias tengan que pagar rentas elevadas por lugares casi insalubres, hace que la garantía establecida, no tenga la operancia que el legislador le ha querido dar, Si toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y si esta rentada entonces al arrendador, el casero al incumplir sus obligaciones de realizar reparaciones y mejoras a la vivienda, no solamente esta faltando a disposiciones de tipo civil, sino también esta violando las garantías al inquilino, lo que perjudica al desarrollo de la familia en México.

“Institutos como el Foviste, el Infonavit, Fonapo, los créditos bancarios hipotecarios, para la adquisición de vivienda y toda esa amplia gama de instituciones que intentan ofrecer la vivienda digna, no han podido tener una eficacia plena, en virtud de que la explosión demográfica, es mayor a sus posibilidades y el rezago que en viviendas significa uno de los graves problemas que enfrenta nuestra sociedad. La garantía constitucional obliga al poder legislativo, a establecer instrumentos y apoyos necesarios para lograr estos fines de tal manera que se hace necesario una mayor protección a esta garantía de disfrutar una vivienda digna y

decorosa y mas que nada, cuando esta arrendada “(16

La seguridad jurídica debe mantener la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, ha de atender en principio a las necesidades sociales y no al derecho del pequeño grupo propietario, aunque claro esta no debemos olvidar que uno de los efectos del exceso de protección al inquilino en México, favoreció para que el propietario dejara de intervenir en vivienda para darla en arrendamiento y el inquilino gozaba de rentas congeladas que le permitirían no solamente vivir en ese mismo departamento, sino ahorrar para comprar otra casa y tener autos casi del año, como darce cualquier clase de lujo de acuerdo a sus posibilidades salariales, mientras que el propietario tendría que seguir soportando las cargas de la inflación impositiva y demás circunstancias en la reparación del bien inmueble.

Estas son circunstancias que definitivamente es necesario evaluar y observar el interés preponderante entre cada uno de ellas, pero en términos generales pudiésemos decir, que en lo que es la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, la seguridad jurídica debe de ofrecerse en base a lo que es en si el –

-----

16”) AVENDAÑO LÓPEZ RAÚL EDUARDO. “LA CONSTITUCIÓN EXPLICADA PARA ALUMNOS DE SECUNDARIA; PREPARATORIA Y PUEBLO EN GENERAL”, México, Editorial Pac S:A:, 1a edición pag. 30.



dar una vivienda digna y decorosa y se tenga que pagar por ella un alquiler justo que realmente signifique la rentabilidad que el capitalista requiere como esperanza a futuro, cuando da su inmueble en arrendamiento.

Ahora bien para poder entrar de lleno a la materia de arrendamiento inmobiliario y utilizar todos estos conceptos de nueva cuenta se hace indispensable abrir el siguiente capítulo.

## CAPITULO SEGUNDO

## **CAPITULO 2. DEL DERECHO SOCIAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ANTES DE LA REFORMA.**

Como consecuencia de lo que hemos dicho a partir del capítulo anterior y especialmente a las ideas sustentadas en el inciso 1.3., respecto de los lineamientos de derecho social y los lineamientos establecidos en el inciso 1.4. sobre la seguridad jurídica que debe de contener la legislación en materia de arrendamiento, hemos querido abrir el presente capítulo, en el cual ya hablaremos sobre las circunstancias especiales del contrato de arrendamiento, como establecían en la legislación anterior, patrocinaba y daba opción a la población de contar con un derecho social en la elaboración del contrato de arrendamiento.

### **2.1.- DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En todo lo que es la dogmática jurídica, esta se inicia con los diversos actos jurídicos que se llevan a cabo en la vida común de la relación intersocial.

Ahora bien, antes de poder definir un concepto viable de lo que es el contrato de arrendamiento, es importante establecer otras ideas especiales respecto de la configuración de los actos jurídicos.

Así encontramos dos teorías, una bipartita y otra tripartita que a la vez resultan bastante semejantes.

Ya que mientras una considera que el acto jurídico debe de considerarse en:

1.- En negocio jurídico en donde interviene la voluntad del hombre para producir consecuencias de derecho.

2.- En el acto jurídico en donde sin la voluntad del hombre se producen consecuencias de derecho.

3.- En el hecho jurídico, el cual va a generar consecuencias de derecho en virtud de actitudes de la propia naturaleza.

Así a teoría bipartita solamente engloba dos situaciones:

1.- El acto jurídico propiamente dicho, el cual lo subdivide necesariamente en actos de hombre en donde la voluntad del mismo a querido producir consecuencias y por otro lado:

2.- El hecho jurídico, subdividiéndolo en hechos del hombre y por otro lado de la naturaleza.

Así sea cual fuera la idea que pudiésemos tomar, entre lo que es el hecho jurídico, lo cierto es que la voluntad del hombre es en sí la que deberá dar la característica esencial a la generación de consecuencias de derecho.

Ahora bien, esto sucede en todo lo que es el contexto del ámbito civil.

Para poder explicar suficientemente estos conceptos, vamos a iniciar citando las palabras de Ángel Caso, quien sobre los actos jurídicos en donde interviene la voluntad del hombre nos dice lo siguiente: "Un acontecimiento un hecho en que la vida se realice, puede preocuparnos o no, desde el punto de vista del derecho, Nos interesa jurídicamente si trae consigo consecuencias dentro del campo del derecho y el mismo hecho podrá interesarnos, situándonos desde este punto de vista...La realización del aconteciendo puede depender o no de la voluntad humana, así podríamos hacer de los hechos jurídicos una gran división; Los voluntarios y los involuntarios. Son los primeros los hechos jurídicos que se realizan por la intervención de la voluntad humana; y los involuntarios tienen lugar sin que intervenga la voluntad del hombre...Los hechos jurídicos voluntarios pueden ser de dos especies; en uno la voluntad humana esta unida a la intención de crear, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas; son los llamados actos jurídicos que podríamos con los anteriores elementos definir como: Los fenómenos o circunstancias a los cuales se atribuye la ley a efectos jurídicos, que se realizan por la intervención de a voluntad humana y con la intención de crear, modificar, transferir o extinguir las relaciones s conceptos anteriores; Hechos voluntarios e intencionales como

por ejemplo podríamos citar los contratos. “(17

La exteriorización de a voluntad del hombre hacia la producción directa de consecuencias de derecho va a representar lo que en términos de derecho civil se conoce como los actos o negocio jurídicos que el hombre realiza con pleno conocimiento y por los cuales se esperan diversas consecuencias de derecho.

Ahora bien, una noción que debemos de tener clara inicialmente, es la noción en de ese negocio jurídico llamado contrato sobre de este particular, Carlos Felipe Davalos Mejía, nos comenta lo siguiente: “La doctrina italiana inefable calificadora ofrece una solución la cual a pesar de que no se sustenta en a teoría del acto jurídico, permite pensar en la uniformidad de los actos jurídicos. Alfredo Rocío, resistiendo a aceptar que la única posibilidad de crear una obligación es el contrato, busco la solución indagando en las fuentes del negocio, al cual califico en función de números de voluntarios que participan en su perfección: A ese efecto, los dividió en dos grupos; negocio jurídicos unilaterales y negocio jurídico plurilaterales “(18

-----

17)“CASO ÁNGEL: PRINCIPIOS DE DERECHO” Editorial Cultura S.A., 10a edición, 1990, pags 15 y 16.

-----

18)“ DAVALOS MEJÍA CARLOS FELIPE: DERECHO BANCARIO Y CONTRATOS DE CRÉDITO” México editorial Haria 4a edición 1992, pag 250.

Nótese claramente como de lo que es la teoría general del acto jurídico, vamos a estar frente a esa concepción del contrato en donde la voluntad de las partes se representa claramente, para acordar ya sea en forma unilateral como la donación, en forma bilateral como la compraventa, o en la forma multilateral en los diversos contratos de asociación, en donde el acuerdo o consentimiento de voluntades, se dirige a crear o transmitir derechos y obligaciones de tal manera, que se conviene la voluntad para crear un contrato, siendo que, este básicamente viene a generar una especie dentro de lo que es el convenio, el cual podemos decir que es el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir las obligaciones y derechos reales o personales, por tanto el convenio tiene dos funciones; una positiva que es crear y transmitir obligaciones y derechos y otra negativa como es modificarlos y extinguirlos. Con lo anterior, encontramos como el contrato básicamente tiene una posibilidad positiva para crear o transmitir derechos y obligaciones y es el caso directo de nuestro contrato de arrendamiento, en el que existen características propias que lo distinguen de los otros tipos de contrato.

Por otra parte a fin de lograr un concepto generalizado de lo que es el contrato de arrendamiento, vamos a citar las palabras del autor Rafael Rogina Villegas, quien sobre de este particular dice: "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada

arrendatario e uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por 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 y goce, y
- 3.- Restitución de la cosa, supuesto que solo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Hay arrendamiento cuando dos partes contratantes se obligan reciprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de la cosa y la otra a pagar ese uso o goce un precio cierto”(19

Nótese inmediatamente como el efecto de transmitir temporalmente el uso y goce del inmueble, dado en arrendamiento adquiere en si una cierta especialidad; esto lo decimos en virtud de que no solamente a través del arrendamiento se puede dar esta circunstancia, sino también a través de lo que es el subarrendamiento, el usufructo o bien el comodato, en donde no existe una cierta compensación aleatoria

-----  
19) ROJINA VILLEGAS RAFAEL: "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", México, Editorial Porrúa, S.A., 14a edición, Tomo IV, 1995, pags. 229 y 230.



entre los contratantes, pero sigue siendo una de las formas a través de las cuales el otorgamiento del uso y goce temporal del inmueble se vuelve el objetivo directo del contrato.

Ahora bien, para tener una idea de caracterización del contrato de arrendamiento, el autor Marcel Planiol, nos ofrece el comentario siguiente "El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente. es bilateral, por que engendra derechos y obligaciones reciprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y e pago de un precio. Es onerosa por que impone provechos y gravámenes para ambas partes respectivamente, Su característica onerosa no depende de que es bilateral, ya que hemos demostrado que en el comodato, contrato bilateral, no existe a reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso y goce de la cosa y el arrendatario tiene el provecho de gozar el uso y goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito...Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo, insistimos una vez mas en que el contrato conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o perdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse en el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se a considerado de los llamados de tracto sucesivo por cuanto que necesita por su propia naturaleza una duración determinada..."(20

## 2.2. EL DERECHO DE PRORROGA.

Sin lugar a dudas el uso y abuso de este derecho definitivamente dado al inquilino, se sintetiza en esa posibilidad concreta de quedarse en la localidad arrendada mientras estuviese cumpliendo con el pago oportuno de su arrendamiento.

Así tenemos como un punto de vista de antecedente, inicialmente el inquilino contaba con los beneficios que le otorgaba el artículo 2485 del código civil actualmente derogado, en el que se establecía que una vez vencido el contrato de arrendamiento el inquilino tendría derecho si se encontraba al corriente de sus pagos de rentas, a que se le prorrogara su ocupación por un año mas, esto revela inmediatamente una cierta calidad específica del derecho social, en la satisfacción de la vivienda al concederle al propio inquilino esa posibilidad de continuar con el uso y goce de a localidad arrendada mientras cubriese ese requisito de puntualidad en el pago de sus pensiones de renta.

-----  
20)" PLANIOL MARCEL: TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS" Traducción José M. Cajica Jr. México, Puebla Editor José Cajica Jr. 1989, pags. 291 y 292.

Ahora bien, el autor Willebaldo Bazarte Serdan en el momento en que hace una explicación respecto de lo que es la prorrogación y el contrato por un año, eleva el comentario anterior: "Gramaticalmente y jurídicamente la palabra prorrogación significa dilatar o ampliar un término, suspender su vencimiento hasta una fecha ulterior por lo que resulta erróneo y antijurídico pretender que un término vencido o plazo cumplido se prorrogue, En consecuencia el artículo 2585 del Código Civil, debe interpretarse en el sentido de que el derecho que esa disposición concede al inquilino para solicitar la prorrogación deberá ejercitarse antes del vencimiento del contrato y bajo la condición de estar al corriente en el pago de las rentas."(21

Dice bien el autor citado, el texto antiguo actualmente derogado del artículo 2485 hablaba de un contrato vencido, situación que resulta antijurídica, ya que no se puede prorrogar lo que está ya vencido.

Otra de las posibilidades que tenía el inquilino cuando se trataba de un local destinado para uso de habitación, era la prorrogación que contemplaba anteriormente el artículo 2448 inciso C., en donde se establecía que la duración mínima de todo contrato tenía que ser de un año forzoso y que podría prorrogarse exclusivamente a vo-

---

21) BAZARTE SERDAN WILLEBALDO: "LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL; México, Editorial Botas 1965, pag. 778.

luntad del arrendatario, hasta por dos años mas, siempre y cuando dicho arrendatario estuviera al corriente en el pago de sus rentas.

Esto definitivamente es de una trascendencia social de relevante importancia, ya que no solamente se establecía el derecho de prorrogar por dos años un contrato de arrendamiento cuyo objetivo fuera una casa dada en habitación, sino este derecho era exclusivo del propio inquilino, es aquí en donde podemos hablar del papel de la voluntad del contrato.

Sin duda esta prorroga de los dos años estaba mas dada a la voluntad del arrendatario que del que fuera el propietario de inmueble dado en arrendamiento para habitación.

Ahora bien seria conveniente tomar cuando menos unos datos respecto de lo que es en si la naturaleza de la voluntad de los contratos ya que en este momento observamos como la propia legislación otorgaba a voluntad del arrendatario exclusivamente este tipo de prorroga.

Así, el autor Trinidad García, al hablarnos de la voluntad dice: "La voluntad es el elemento esencial del acto jurídico, sin el cual este no tiene existencia sea definido el mismo acto como una manifestación de voluntad cuyo fin es producir efectos de derecho; si se ejecutara sin intención de que tuviera esos efectos,

no sería acto jurídico, por carecer de la condición que su vida exige.”(22

### 2.3.- CONTROL DE COSTOS DE ALQUILER.

Desde lo que fue el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1948, se empezó a dar a la población en general una gran protección con motivo del congelamiento en los costos de las rentas en aquel tiempo, situación que quedó establecida hasta nuestros días.

Sin duda este decreto que duró hasta estas fechas contemporáneas, vino a ser modificado por otro decreto más hasta el 30 de diciembre de 1992, esto significa casi 49 años de protección hacia los intereses de un pueblo que no ha podido adquirir una vivienda digna para beneficiar su desarrollo.

Así en el decreto publicado el 30 de diciembre de 1992, se va estableciendo básicamente 5 posturas que son:

1.- Las casas y locales destinados al comercio y a industria se descongelarían a los 30 días contados a partir del 30 de diciembre de 1992;

-----  
22) GARCÍA TRINIDAD: "APUNTES DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO" México Editorial Porrúa S.A. 29ª edición 1991, pag. 163.

2.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres se descongelarían en dos años mas.

3.- Las casa o locales designados exclusivamente a la habitación y cuya renta mensual sca de \$250.00. o mas, se descongelaran en dos años igual a partir de 30 de diciembre de 1992.

4.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación en cuya renta mensual sea de mas de \$100.00. y menos de \$250.00. se descongelarían en tres años mas; y

5.- Las casa o locales destinados exclusivamente a la habitación cuya renta mensual sea de hasta \$100.00., se han de descongelar en 4 años mas apartir del 30 de diciembre de 1992, siendo que para el 30 de diciembre de 1996, se produce el descongelamiento total en el control de los montos de a renta que hiban ejerciendo durante casi 49años en los que a renta había quedado de alguna manera congelada.

Esta situación definitivamente, significaría para la vida económica del país, una de las ayudas que el inquilino requería para lograr tener una casa digna en donde poder vivir dignamente.

Incluso este control en el monto de la renta se especificaba más claramente en el inciso D, del artículo 2448 del propio Código civil actualmente derogado, en el que se establecía que la renta solo podrá ser incrementada anualmente en su caso y el aumento no podría ser mayor de 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueva o se prorroga.

Esta situación definitivamente es digna de apreciarse en virtud de que el hecho de relacionar íntimamente el índice de la inflación al salario mínimo, desde el punto de vista económico resulta ser lo más propio en virtud de que es justo que si el salario mínimo se eleva, los diversos costos de producción también se elevaran y por tal motivo, podría ser viable el hecho de verificar a la población mexicana, estableciendo un control riguroso y relacionándola inmediatamente a los aumentos directos del salario mínimo.

Definitivamente con la derogación de este artículo pues realmente se pierde mucho la posibilidad concreta de lograr que el salario, pueda significar lo que la propia Constitución establece esto es pueda significar aquella forma de subsistencia que menciona el artículo 123 en el apartado A., de la fracción VI, la cual dice:

“...Los salarios mínimos deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia, en el orden material, social y cultural y para proveer a la educación obligatoria de los hijos. Los salarios mínimos profesionales se fijaran considerablemente además las condiciones de las distintas actividades económicas...”(23

Definitivamente una de las partes que resulta ser objetivo y contraprestación del contrato de arrendamiento seria la obligación de pagar el alquiler de la misma, situación que ahora esta mas dada a razones de inflación y corrupción gubernamental que a las posibilidades económicas de las propias personas.

Resulta injusto observar tanto letrero en el sentido de que se vende o se renta y ni se vende ni se renta, por que el precio de venta es desorbitante y lo mismo el precio de alquiler, definitivamente se requiere acoplar mas a la realidad los costos e incluso ligarlos y relacionarlos tal y como se hacia anteriormente en el propio articulo 2448 inciso D, en el que ya se aseguraba un control en el incremento porcentual de la renta relacionándolo inmediatamente con el propio salario mínimo.

De hecho el propio articulo 2485 actualmente derogado del Código Civil, establecía también un cierto control, en el que si se

-----  
23)“CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”. México, Editorial Porrúa, S.A., 112a edicion 1996, pag 121.



le demandaba la prorroga de contrato entonces el arrendador podría aumentar hasta 10% de la renta anterior siempre y cuando demostrara que los alquileres de la zona habían sufrido una alza.

Con lo anterior vamos a encontrar como desde el punto de vista del derecho social económico, las cosas van a cambiar radicalmente y las diversas garantías ofrecidas de vivienda, desde lo que es la economía familiar, pues simple y sencillamente estarán al descubierto en el momento en que el arrendador pueda incrementar el costo de su renta en el momento en que mejor le parezca, ya que en la actualidad, la temporalidad en el arrendamiento, en los incisos C y D, del nuevo artículo 2448 del Código Civil, quedaron de la siguiente forma: Inciso C, la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario. “- Inciso D; para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.” “(24

Nótese como el Inciso C, ya trae al final consigo la posibilidad de que se establezca un convenio en contra, dice salvo convenio en contrario, esto quiere decir que si las partes convienen una duración distinta no hay problema, la propia legislación lo permite

-----  
24)” LEY INQUILINARIA” RECOPIACIÓN DE MATERIA DE ARRENDAMIENTO”  
Editorial Pac. 1994, pag. 15.

y lo único que dice el antiguo control en el monto de las rentas, será que la misma se estipule en moneda nacional.

#### 2.4.- DERECHO DEL TANTO.

Otro de los derechos desaparecidos, sin lugar a dudas es el derecho del tanto, este daba la opción al inquilino a tener una potestad exclusiva de ser preferido para la compraventa del lugar del arrendamiento.

Para poder explicar esta circunstancia vamos a iniciar estableciendo el concepto del derecho del tanto que nos ofrece el autor Rafael de Piña Vara, quien sobre el particular comenta "Derecho de preferencia para adquirir bienes determinados u obtener la prorroga de un arrendamiento, conferido por la ley o por convenio de las partes..., Es un derecho que se confiere a los propietarios de predios colindantes de una vía pública, en caso de enajenación de la misma, a los condóminos usufructuarios, a los coherederos, al vendedor para el caso de que el comprador quiera vender la cosa que fuera objeto de la compraventa, al arrendatario y los arrendatarios que han durado cinco años, cuando haya hecho mejoras importantes de la finca, para su adquisición si el dueño quiere venderla a los miembros de una

sociedad civil, en relación con sus derechos sociales. "(25

Tal vez en este momento pudiésemos darle una mayor viabilidad a lo que es el derecho de propiedad, ya que con este derecho de tanto que se establecía, principalmente en lo que era el artículo 2448 Inciso J, del Código Civil, así como el Inciso I, aquel que estuviese al corriente en el pago de sus rentas, tendría el derecho en igualdad de condiciones que se prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento y además para poder adquirir la finca.

Este derecho de tanto funcionaba dándole aviso en forma indubitable al arrendatario por parte del propietario de su deseo de vender el inmueble; esta circunstancia indubitable, hacían que dicho aviso tendría que ir dirigido a través de órganos jurisdiccionales.

Una vez hecho el aviso, entonces dispondrían de quince días para notificar también en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto o no.

Luego, en el momento en que se hiciese uso de dicho derecho de tanto, las partes interesadas, tendrían que ser preferidas en forma exclusiva hacia terceros que quisieran adquirir dicho inmueble.

-----  
25) "PIÑA VARA RAFAEL DE: DICCIONARIO DE DERECHO", México, Editorial Porrúa, S.A. 21a edición 1995, pag. 142.

De hecho la fracción VI del artículo 2448 Inciso J, del Código Civil actualmente reformado, establecía que la compraventa, tendría que ser nula de pleno derecho e incluso los notarios incurrían en una cierta responsabilidad, cuando no se hubiese hecho efectivo ese derecho del tanto hacia el arrendatario y se escribiera a un tercero sin tener cuidado si había sido o no debidamente notificado el arrendatario de su preferencia, a fin de que este estuviese en posibilidades de poder adquirir la vivienda.

Definitivamente las restricciones al derecho de propiedad, sobrepasaba los límites para el arrendador, ya que la idea de que dicho derecho sea un derecho real oponible a terceros, se limitaba grandemente como veremos en el capítulo tercero, en donde hablaremos más que nada del derecho de propiedad.

Pues bien, estos incisos, tanto el I como el J, del Código Civil, fueron debidamente reformados para el día veintiuno de julio de 1993, fecha en que aparecieron en el Diario Oficial de la Federación, siendo que por lo que respecta al Inciso I, quedó completamente derogado y por lo que respecta al Inciso J, se limitó al derecho de tanto hacia un derecho de preferencia de compraventa, esto es, que la voluntad del propietario tendría que hacerse valer con mayor incisión y ahora el inquilino ya no tiene el derecho de tanto sino tiene el derecho de ser preferido a cualquier tercero que es mucho más diferente, así, el propietario deberá que dar aviso por escrito de su deseo de venta, siendo

que este aviso ya no lo tiene que hacer a través de un federatario publico o a través de un órgano jurisdiccional y el arrendatario dispone de quince días también para dar aviso por escrito de que utiliza su derecho de preferencia exhibiendo por ello cantidades para acreditar la aceptación de la oferta, esta es una circunstancia que definitivamente excluye y hace nulificarse dicho derecho de preferencia, ya que en quince días, no se puede lograr un crédito y sería preferible alargar un poco mas la exhibición de estas cantidades o bien limitarlas a la búsqueda de un crédito en tal vez tres instituciones que puedan auxiliarle en el financiamiento para que pueda llevarse a cabo la operación respetando el derecho de preferencia del inquilino y el de propiedad del arrendador.

## 2.5.- LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA NO NOTIFICADA.

Es en este punto en donde hemos querido hacer énfasis en relación a la compraventa, cuando no se ha notificado el derecho del tanto y decíamos como el Inciso J, incluso establecía una responsabilidad hacia el propio notario que celebra la escritura.

Pues bien en la actualidad, las circunstancias ya no comprometen tanto a la compraventa y en ningún momento la hacen nulificable en el caso de que no se haya respetado dicho derecho de preferencia.

Ahora bien el autor Raúl Avendaño López, cuando nos explica algunas circunstancias sobre el particular dice: "En la anterior legislación el notario publico tendría la obligación de cerciorarse del cumplimiento de este derecho de tanto, so pena de que una vez revisado el contrato de compraventa, en el momento en que el inquilino se enterara de que no se respeto dicho derecho, podrá demandar la nulidad de este acto, incurriendo en responsabilidad oficial el notario y las sanciones que esto acarrea, Esta acción de nulidad cuando el inquilino tiene conocimiento, prescribirá en seis meses después de que evidentemente el inquilino o arrendatario es sabedor del cambio de propietario, por lo que si en algún momento usted conoce que su edificio ha sido vendido y en ningún momento le notificaron que podia usted comprarlo y que tenia ese derecho de preferencia, entonces puede ejercitar su derecho de nulificar esa compraventa; pero este solamente le puede durar seis meses... Subsiste en la actual legislación la posibilidad de tener la preferencia en caso de venta, conforme al nuevo articulo 2447 del Código Civil del Distrito Federal, el cual casi no tiene variaciones, solamente se lo quito la relación que tenia con los articulos 2304 y 2305 del mismo Código Civil, que hablaba de los términos y del ejercicio del derecho de tanto, por lo que se referia al mismo propietario. "(26

Como consecuencia de lo anterior, dicho autor citado, encontra --

-----  
26)" AVENDAÑO LÓPEZ RAÚL EDUARDO: "CONOZCA SUS DERECHOS INQUILINO No 1, México, Editorial Real, 1a edición 1994, pag. 17.

mos como en la actualidad ya ese derecho de preferencia que quedo relegado a un segundo termino y basta con una notificación escrita y la necesidad de una exhibición de las cantidades de oferta, para que en un momento determinado el inquilino pueda tener derecho a la compraventa de dicho inmueble, situación que definitivamente es bastante dificil para el arrendatario.

## 2.6.- OTROS DERECHOS CONTEMPLADOS EN EL ARTICULO 2448 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

Sin lugar a dudas el complejo mundo de los derechos sociales que establecían los diversos incisos que se habian legislado en el articulo 2448, han de estar de alguna manera reformados.

Por ejemplo en lo que es el Inciso B, de dicho articulo se sobreviene la variación en el sentido de que el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para una localidad, que sea habitable como higiénica y segura, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa, situación que ya estaba debidamente contemplada aunque en otros términos por el mismo articulo, agregándole algunas disposiciones por autoridades sanitarias y de otros tipos de autoridades.

En lo que se refiere a la duración mínima de todo contrato de arrendamiento que establecía el inciso C, pues es evidente que ahora, el hecho de que salvo convenio en contrario, esto quiere decir que puede ser modificable el termino forzoso del año que contempla dicho articulo.

Otra modificación un tanto mas cuanto irrelevante, es el inciso K, que hablaba sobre la aceptación de el fiador como persona solvente, ahora el inciso establece el derecho de preferencia cuando varios inquilinos lo quieran realizar, este recaerá sobre quien tenga mayor antigüedad en el inmueble arrendado o bien el que sea el primero que exhiba la cantidad del inmueble.

Por otro lado el inciso L, que obligaba a que en todo contrato las disposiciones del propio articulo 2448 se inscribieran íntegramente las disposiciones del capitulo IV, referentes al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, actualmente se derogo para que no se tuviese de transcribir una a una e insertarlas, con esto haciendo del contrato de arrendamiento un documento simplificado y acorde a la época.

Lo mismo paso con la derogación de los artículos 2449 a 2452, en los que se establecía situaciones de salubridad publica, de renuncia anticipada para cobrar indemnizaciones y la forma en que se habia de liquidarse las rentas en plazos y lugares convenidos.



Así en la actualidad, las diversas legislaciones reformadas, dan en si, el resultado de que la mayoría de las protecciones que desde el punto de vista del derecho social y la garantía de vivienda observamos en el inciso 1.3., quedaban mas que nada relegados a lo que son circunstancias de derechos de propiedad que observaremos en el capitulo tres.

## 2.7.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LAS REFORMAS EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El poder acreditar algunas ventajas y desventajas de las diversas reformas principalmente al articulo 2448 del Código Civil, en este momento parecerían ser arriesgadas, pero vamos a tomar dos ideas especiales como son desde el punto de vista de la sociología y desde el punto de vista económico para poder desglosarlas.

José Nodarse, en el momento en que habla respecto de la vivienda moderna, establece algunas circunstancias que nos parecen dignas de tomar en cuenta, antes de señalar algunas ventajas y desventajas de lo que hemos podido analizar en este capitulo.

Dicho autor considera: “En el siglo actual la vivienda a experimentado notables cambios en su aspecto general y en sus funciones. El gran desarrollo de la higiene, el enriquecimiento de

la vida material y la política sanitaria y el normato publico de los gobiernos, han hecho de la casa urbana un lugar confortable, cómodo, higiénico y muchas veces artístico.

“Pero aun mayores que su aspecto y comodidad, son los cambios que como elementos sociológicos a sufrido la vivienda en nuestros días. En las grandes ciudades, típico representantes de la sociedad contemporánea, la casa a perdido el carácter de hogar que tuvo desde las primeras culturas históricas, viniendo a convertirse en mero domicilio civil, sin mayor significado para los demás debido por una parte a la desintegración de la familia, por otra a la forzosa reducción del espacio de habitación al minimo indispensable para ofrecer albergue, por el alto valor del terreno en la ciudad y la correspondiente elevación de la renta y por ultimo el estilo de vida predominante publica o externo, cada vez menos privado el hombre urbano.”(27

Una habitación cómoda, higiénica y además digna, lo establece el articulo 4o constitucional del que hablábamos en el capitulo primero, pero además el autor citado menciona una característica esencial que nos llevara inmediatamente a hablar sobre el aspecto económico y esto es la renta.

---

27)” NODARSE JOSÉ: “ELEMENTOS DE SOCIOLOGIA”, México, Editorial Selector, 31a reimpresión 1989, pag 184.

Sin lugar a dudas la justicia distributiva y conmutativa, hacen que lo que es una persona esta pagando, a cambio de esto debe de recibir en contraprestación algo de igual valor, esto es, que debe de existir una proporción entre lo que se da y lo que se recibe.

Pero que es lo que pasa con la inflación con la desorbitada circunstancia económica del país, el salario en primer lugar, pues definitivamente es de hambre, no es remunerador tal y como lo establece el artículo 123 constitucional, que ya hemos transcrito en incisos anteriores.

Esto definitivamente nos lleva a hablar de lo que es salario en voz del autor Sergio Domínguez Vargas, quien sobre el particular comenta: “La distribución o reparto nos enseña dentro del ciclo económico que parte a de recibir, por su aportación, cada una de los factores que intervienen en el proceso productivo; esto es, lo que percibe el trabajador por su esfuerzo, el rentista por proporcionar la tierra, el capitalista al intervenir su capital y también el empresario por su trabajo de dirección y espíritu de empresa...

La proporción entre las cantidades que tales factores habrán de recibir es relativa y en cada uno de los renglones que se reciben como compensación se le asigna un nombre especial; lo que recibe la persona que aporta la naturaleza es la renta; lo que percibe el capitalista es el interés; la compensación del trabajo

humano es el salario y la utilidad en la que se beneficia el empresario es el provecho. "(28

La relación que debe de existir entre la renta, el interés, el salario y el provecho debe darce en una forma justa equilibrada tal y como la propia constitución lo establece en el artículo 25, en donde se sostiene un justo reparto de la riqueza y un desarrollo integral de toda sociedad.

Pues bien, en relación a lo que es la prorroga del contrato, derogada consideramos que es viable y es una ventaja para la inversión de vivienda, ya que no se le debe de obligar a una persona a llevar a cabo o realizar un contrato, esto definitivamente debe ser mas dado a la celebración de los actos jurídicos tal y como lo establecíamos en la definición conceptual del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto en cuestión de derechos de prorroga que ha desaparecido, deberá de considerarse como una ventaja para el arrendador.

Por lo que se refiere al control de costos de alquiler, consideramos que mientras no exista esa justicia conmutativa ----

-----  
28)" DOMINGUEZ VARGAS SERGIO: "TEORIA ECONOMICA" México, Editorial Porrúa, S.A. 15ª edición. 1992. Pag. 201.

entre lo que se da y lo que se recibe y la relación que debe existir entre las rentas, el interés, el salario y el provecho, mientras no exista una verdadera justicia entre estos elementos, pues debe ser rigorista nuestra legislación y tal como anteriormente se colocaba relacionando el elemento de la renta con el incremento del salario mínimo, consideramos que refleja una situación de bastante justicia tanto para el inquilino como para el propietario y no el dar un inmueble a la libertad de mercado económico nacionalista que esta basada en la inflación en la corrupción y en la incultura del pueblo.

De ahí que es una desventaja el hecho de que ya no exista un control efectivo de los costos de alquiler.

Por otro lado y en lo que se refiere al derecho del tanto, pues la consideración que en este momento podemos hacer, es que realmente es una ventaja, ya que no se puede ni se debe obligar a una persona a seguir con un contrato o bien sujetarse a una cierta nulidad cuando no se respeta la notificación del derecho del tanto, el hecho de que todavía se conserva un derecho preferencial para el inquilino, nos parece viable y ventajoso y la pérdida a el derecho del tanto y por supuesto la pérdida de nulificar el contrato de compraventa, una vez que este se ha llevado a cabo también resulta ser ventajosa ya que se le daba al inquilino una intromisión directa a un derecho real como lo es la propiedad.

En general, podemos decir que las reformas establecidas pues si generan una posibilidad concreta de que el propietario tenga la intención ahora de invertir en vivienda, por lo que consideramos debe de existir al control, es en la renta.

Esto básicamente procede de lo que son los conceptos de globalización económica que exige el fondo monetario internacional y el banco mundial a nuestro país ya que eso les conviene a los países industrializados para que los costos de infraestructura y de operación suban en formas exorbitantes y sus productos puedan competir en precio con los productos nacionales; pero eso ya un intereses de tipo internacional, de tal manera que mientras no existan una verdadera justicia en lo que es la renta, el interés el salario y el provecho, no se pueda hablar de un descontrol de precios y muchos menos en los costos del alquiler de una vivienda que debe de cumplir cuando menos las condiciones de ser higiénica cómoda y limpia.

## CAPITULO TERCERO

## CAPITULO 3. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGÚN LA NUEVA REFORMA.

Toca el turno ahora de analizar la otra cara de la moneda, como es el derecho de la propiedad de aquellas personas que se dedican a dar en arrendamiento sus inmuebles.

Uno de los puntos críticos que es necesario fundamentar a lo largo de este capítulo, es sin duda el derecho de propiedad, el cual, a sido uno de los derechos mas duramente peleados a través de todos los tiempos, ya que la posesión de la tierra y su explotación, es lo que genera la riqueza para aquel quien la posee.

### 3.1. LA PROTECCIÓN DEL SAGRADO DERECHO DE LA PROPIEDAD.

Resulta evidente que con la nueva reforma, se esta protegiendo mucho mas todo lo que es el derecho de propiedad; Situación que evidentemente es un bien jurídico tuteado por la norma y que definitivamente es digno de protección.

Cierto esta que esto podemos pensar en políticas publicas de la administración de la ciudad, en el sentido de dirigir la economía hacia



sistemas socialistas o bien sistemas capitalistas. Al parecer nuestro sistema no esta perfectamente definido y en algunos sexenios se dirige hacia la socialización y en otros hacia lo que es la propiedad y el desarrollo económico con la captación del capital.

Decíamos al inicio de este trabajo que el partido de la revolución democrática a adquirido un gran poder al tomar el gobierno del Distrito Federal y tener el control de la recaudación fiscal en una de las entidades mas conglomeradas del país.

Esto definitivamente será una prueba de fuego para dicho partido y se esperan reformas radicales en todo lo que es el arrendamiento.

Por lo anterior es necesario volver a la escénica de las cosas y para empezar a hablar del derecho de propiedad, quisiéramos citar uno de los artículos de lo que fue la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, documento con el cual se termina la revolución Francesa de 1789, en esta declaración en lo que fue su fracción XVII, se estableció la siguiente idea:

“Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, sino cuando a necesidad publica legalmente comprobada lo exija evidentemente y bajo condición de una justa y previa indemnización.”(29

-----  
29”) SECCO, ELLAURI: “LOS TIEMPOS MODERNOS Y CONTEMPORÁNEOS”; BUENOS AIRES ARGENTINA EDITORIAL KAPELUZ, 8a EDICIÓN, 1995, Pag 166

En el momento en que la lucha social logra tener algunas bases, una de las principales declaraciones fue esa, el derecho sagrado y además inviolable de la propiedad.

Sin duda la propiedad constituye un derecho real, universal y oponible a todos y cada uno de las entidades que conforman el conjunto social.

Así, las nociones fundamentales de lo que es el derecho de propiedad, va ha particularmente formarse a partir de un reconocimiento que se haga de un monopolio que se le da a la persona para ejercer sobre las cosas muebles o inmuebles, un dominio pleno el cual no puede ser restringido solamente por la publica utilidad este debidamente demostrada y mediante indemnización; siendo la expropiación, un efecto o un derecho del gobierno del estado en contra del derecho de propiedad.

Pero fuera de la expropiación, la propiedad en si es sagrado y además inviolable. Esto es el sentir que se deriva de nuestro derecho positivo mexicano a partir del articulo 27 Constitucional, el cual el párrafo primero y segundo establecía la idea siguiente:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los limites del territorio Nacional corresponden originariamente a la Nación la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización "(30

Definitivamente, el titular de la utilización de la tierra, su monopolización, el ejercicio de su dominio, de disposición de posesión y demás derechos de explotación de los terrenos, definitivamente corresponden a la nación entera, esto es el pueblo asentado al territorio Nacional el cual bajo la estructura que organiza la propia constitución delega un poder público del gobierno Federal Estatal o Municipal, el cual tiene la representatividad de la nación para transmitir el dominio de los bienes inmuebles.

Ahora bien, el autor Antonio Ibarrola, en el momento en que nos ofrece algunos comentarios sobre el particular dice lo siguiente: El derecho de propiedad no es una concesión graciosa del estado a los particulares: El estado debe tutelar y reglamentar el derecho; pero no podría como lo da a entender nuestro precepto constitucional, abolirlo o limitarlo en forma arbitraria y contraria al derecho natural. El estado tiene la obligación de respetar el derecho de propiedad. No tiene pues un derecho a crear la propiedad privada. Tiene la obligación de respetarla y reglamentarla en forma adecuada...

Todo país debe reconocer y proteger en su legislación el derecho de

-----  
 30)" CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, MÉXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 1996. Pag 22.

propiedad. El congreso Internacional de Juristas, fijo una serie de principios llanamente enunciados, que a juicio de los participantes, caracterizan a las comunidades regidas por el imperio de la ley, estos principios son:

- 1.- El propietario de una cosa, dice el primero de ellos, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije la Ley.
- 2.- La propiedad, estatuto el segundo, no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño sino por causa de utilidad publica y mediante indemnización.
- 3.- El tercero; la propiedad de los bienes de derecho a todo lo que ellos producen o se une o incorpora naturalmente o de manera artificial, Este derecho se llama de accesión “(31

Nótese como ya el concepto de dominio y disposición serán sin lugar a dudas los conceptos principales que generan el llamado derecho real de propiedad.

A través de ese derecho real, el dominio de la cosa, corresponde básica y eficazmente al titular de la misma, aquel a quien el derecho le ha reco-

---

31) IBARROLA ANTONIO DE: COSAS Y SUCESIONES; MÉXICO; EDITORIAL PORRUA; S:A: 7a EDICIÓN. 1989. pag 272 a 274.

nocido esa facultad y que incluso a tenido que registrar públicamente su propiedad de un bien raiz.

En este contrato seria conveniente, observar cual es en si la trascendencia juridica de ese concepto principal de la propiedad como lo es el dominio de la cosa. Para lograr una mayor explicación. vamos a citar las palabras del autor Rafael de Piña Vara, quien sobre el particular comenta: "El dominio es el conjunto de facultades que sobre la cosa en propiedad corresponde a su titular.

Es el territorio autónomo que sin perjuicio de causalidad, forma parte de la comunidad Inglesa de Naciones...

El dominio inminente es la suprema potestad del gobierno reconocida al estado sobre el territorio nacional, derivado de su calidad de órgano soberano en virtud de la cual puede establecer cuantos gravámenes y limitaciones de la propiedad exija el bien común. "(32

La disponibilidad de la cosa y el hecho de que ninguna otra persona pueda someterse o disponer de ella hace que este derecho real de propiedad. le de a su titular esa posibilidad concreta de gozar y disponer de las cosas en una forma absoluta; de tal manera que este derecho real es oponible a la universalidad de individuos que confor -

.....  
32) PINA VARA, RAFAEL: DE: "DICCIONARIO DE DERECHO", MÉXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 21 EDICION, pag 156.

forman la comunidad y que el derecho solo otorga esa disponibilidad en forma exclusiva hacia el titular de la misma.

Como consecuencia de lo anterior, hemos de decir que ese derecho de gozar y disponer de las cosas de manera absoluta, tiene tres características principales de las que el autor Rafael Rojina Villegas nos comenta lo siguiente: "En los casos de vecindad y colindancia el Código Civil impone obligaciones y concede derechos correlativos, entre los vecinos y colindantes, determinándose así sujetos pasivos especiales. Comparemos el derecho real con la propiedad:

1.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2.- En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir sobre un bien corporal, no hay propiedad sobre bienes incorporales.

3.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio los otros derechos reales solo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

“El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aun cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico... En los derechos reales distintos de la propiedad no encontramos esta característica de disposición total , excepto en los casos de los derechos de autor, en los que si hay aprovechamiento jurídico total, aunque solo en forma temporal. “(33

No es en si que el derecho de propiedad tenga que ser absolutamente sagrado e inviolable sino que esta estructuración jurídica del derecho de propiedad, va dándole un reconocimiento al titular de la cosa, de dominio de disposición y de gozar de los frutos de la cosa.

Evidentemente que ese poder de uso, disfrute y disposición , se refleja claramente en la posibilidad de establecerle un precio por su alquiler, esto es que en virtud del poder absoluto que la ley reconoce al derecho de propiedad, el disfrute del usufructo de la cosa, le da al titular de la misma, esa posibilidad de considerar su precio tanto en compraventa, como en el alquiler que es el caso del arrendamiento del cual nos ocuparemos a continuación.

-----  
33)“ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: “COMPENDIO DEC DERECHO CIVIL, MÉXICO EDITORIAL PORRUA, S.A. 16 EDICION, TOMO II. pag 79.

### 3.2. LA DEROGACIÓN DE LA PRORROGA.

En lo que es el contexto de la nueva reforma que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de junio de 1993 y modificado el 23 de septiembre de 1993, se fijaron diversos parámetros a través de los cuales, muchos de los derechos de habitación que se tenían, simple y sencillamente quedaron o bien reformados o totalmente derogados.

Este es el caso que mencionaba anteriormente los artículos 2448 inciso C y 2485 del Código Civil.

Ambos lo pudimos tratar en el inciso anterior y decíamos que en términos generales, era bastante viable el hecho de respetar la libertad en la voluntad de las partes para celebrar el contrato y no hacer que la prorroga de dicha manifestación de las voluntades será forzosa para el arrendador en beneficio del arrendatario por dos años mas que es el caso que prevalecían en el artículo 2448 inciso C, o bien por un año mas que es el caso que establece el artículo 2485.

Ahora bien con la nueva reforma, ya no hay posibilidad de establecer una prorroga de dos o de un año, ya que el inciso C, del artículo 2448, se reformo y en este se dice que el contrato en arrendamiento se dará por un año forzoso para ambas partes, pero establece al final de su articulado, situación que transcribimos en el capítulo anterior 2.2. al hablar del derecho de prorroga, observamos que este artículo 2448 inciso C. da la posibilidad de que pueda establecerse convenio en



contrario esto es al decir: "Salvo convenio en contrario; quiere decir que deja a las partes la libertad de que la duración mínima del contrato de arrendamiento pueda ser diferente a la de un año forzoso para las partes; quitando totalmente el derecho de prorroga de ese artículo.

Por lo que respecto a la prorroga de un año que establecía el artículo 2485, esta simple y sencillamente fue derogada totalmente y pero tal razón, sería conveniente en este momento hacer un análisis respecto de lo que es el derecho de propiedad frente a la anterior posibilidad de prorroga, situación que en la actualidad simple y sencillamente ya no se puede dar en virtud de que la propia legislación ya no la previene y por lo tanto no es en sí un derecho reconocido.

La prorroga involuntaria para las partes afectaba una de las características especiales del contrato de arrendamiento. Decíamos como este contrato de arrendamiento, tendría que estar dado en forma escrita y además con una manifestación de la voluntad de cada una de las partes dada indubitablemente...

Esto proporcionaba a característica al contrato de arrendamiento para ser considerado como un contrato consensual y además formal.

Para conocer un poquito más de esta característica sobre la expresión y el consentimiento en los contratos es necesario citar al autor Francisco Lozano Noriega quien sobre el particular nos comenta: "el contrato consensual es aquel para cuyo perfeccionamiento no se requiere

ninguna formalidad especial, basta con que exista el consentimiento, el acuerdo de voluntades para que el contrato se perfeccione y produzca sus efectos... Los contratos formales, son aquellos para cuyo perfeccionamiento la Ley exige determinada formalidad o mejor dicho una cierta forma. esta forma puede ser por regla general la escrita privada o un instrumento publico...

“Entonces, tratándose de estos contratos no basta, como en el caso anterior con lo que los contratantes estén de acuerdo, que haya consentimiento, en otras palabras acerca de la cosa y del precio, Esto no es suficiente para que el contrato se perfeccione por que la Ley ha establecido una forma especial para ello. “(34

La estructuración sistemática que la legislación a seguido y que debe de ser respetada de acuerdo a la forma en como la propia legislación establece, según la época y las circunstancias en que se da el contrato de arrendamiento, hace que para que se perfeccione se requiera la voluntad escrita de las partes.

Así es necesario recordar como estaba establecido el articulo 2406 del Código Civil, el cual decía a la letra:

El arrendamiento debe otorgare por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales.

-----

34)” LOZANO NORIEGA, FRANCISCO: “CONTRATOS”, MÉXICO, EDITORIALES ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO 3a EDICIÓN 1990 pag 55 y 56.

Mientras que en la nueva reforma se establece que el artículo 2406 diciendo: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito; la falta de esta formalidad se le imputa al arrendador.

Independientemente de que se pueda responsabilizar al arrendador por esta falta de disponibilidad en forma escrita, de todos modos la legislación incluyese si existen recibos de arrendamiento a pesar de que no exista contrato, con eso se demuestra la existencia consensual en el contrato de arrendamiento.

Pero la exigencia en la forma, crean ahora un requisito de formalidad en donde se a de expresar la voluntad de las partes.

Pues bien a pesar de que el contrato de arrendamiento es un contrato formal por establecerse la forma escrita, en la que se manifieste el consentimiento, este ultimo lejos de ser requisito de validez del contrato, es en si un requisito esencial para la existencia del contrato, esto es que el consentimiento de las partes se veria nulificado totalmente y ese derecho de propiedad real y absoluto de gozar y disponer de la cosa en forma individual y absoluto simple y sencillamente se veria viciado a través de la legislación anterior con lo que era el contexto de la prorrogas, situación que definitivamente, no es una de las afectaciones al derecho de propiedad que como ya habiamos dicho la principal es en si la expropiación.

Pero por lo que desde el punto de vista y en el sentido estricto del derecho, a nueva reforma al eliminar la prorroga tanto de dos años como de un año solamente se ciñe al derecho y respeta los lineamientos y características del derecho de propiedad.

### 3.3. LA DESCONGELACION DE RENTAS.

Definitivamente, el hecho de que para la segunda guerra mundial, se ha dado un caso extraordinario en la sociedad mexicana a través del cual se prorrogan los contratos por tiempo indefinido y a partir de 1948, esto definitivamente, opaco las expectativas de inversión para lo que fue la habitación en México.

Ya en el capítulo anterior, hemos establecido la forma a través de la cual aquel decreto publicado en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1948, iba a estar modificado por un nuevo decreto publicado por el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1992, siendo que estas viviendas, han terminado ya que descongelare.

Volvemos a insistir, la afectación en el disfrute de la cosa, va a resultar para el propietario afectado sin una indemnización, ya que si bien es cierto la publica utilidad lo requería, se esta expropiando una de las características principales del propio derecho de propiedad como es en si el usufructo de los frutos que proporciona la cosa en propiedad.

Ahora bien, el autor Efrain Moto Salazar, se refiere a algunas características sobre el uso y el usufructo que consideramos momento para citar, dicho autor considera: "Hemos explicado que los derechos reales se dividen en dos grandes grupos, según que el titular del derecho sea, al mismo tiempo el propietario del mismo o bien que el titular no sea propietario del derecho..., En el segundo aparecen los demás derechos reales llamados desmembramientos de la propiedad, en virtud de que en ellos la propiedad se desarticula, quedando al propietario el dominio del derecho, pero no su goce que corresponde a personas distintas...El uso es el derecho real en virtud del cual una persona llamado usuario puede percibir de los frutos de una cosa ajena los que se basten a cubrir sus necesidades y las de su familia.

El usuario no puede enajenar ni gravar ni arrendar el derecho del usufructo...La habitación es el derecho real en virtud del cual una persona puede ocupar gratuitamente una cosa ajena, piezas necesarias para si y para las personas de su familia-....El derecho de habitación no puede enajenarse, gravarse ni arrendarse en todo ni en partes ni también embargarse. "(35

La propiedad se caracteriza por ser un derecho real, individual, exclusivo, perpetuo y relativo. Es en si real, por que es oponible a toda universalidad de individuos y es individual por que corresponde a un

-----  
 35)" MOTO SALAZAR, EFRAIN: ELEMENTOS DE DERECHO", MÉXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 36 EDICIÓN, 1990, PAG 221 y 223.

solo titular en forma exclusiva y además es perpetuo en virtud de la posibilidad de testar y transmitir en base a la sucesión dicho derecho real y el efecto relativo quiere decir que la ley lo limita y lo restringe de acuerdo con las necesidades sociales, situación que establece un suspenso o incluso la anulación del mismo a través de a expropiación.

Pero si estamos tomando la idea de la expropiación, este menciona una indemnización por extraer de su patrimonio la propiedad, pero si la ley limita estos derechos absolutos de propiedad por razones de movimientos sociales también es correcto, pero consideramos que también tiene que tener el derecho a una cierta indemnización, situación que la Ley en ninguna parte previene.

Pues bien en el caso es que en el derecho, las circunstancias características del derecho de propiedad, trascienden y están supervisadas en situaciones sociales, razón por la cual se produjo la congelación de rentas a partir de 1948, pero en virtud de las circunstancias han cambiado y desde hace mucho tiempo, ahora el derecho social trata de que el individuo pueda seguir adelante por si mismo.

El fenómeno que produjo esta congelación de rentas, fue que las personas independientemente de tener una casa o un departamento dentro del primer cuadro de la ciudad, todavía tenían un automóvil del año y por supuesto una casa fuera de la ciudad, de tal manera que el derecho social sobrepasa sus propios límites al afectar el derecho de

propiedad enriqueciendo ahora a que supuestamente trataba de proteger y nivelar económicamente hablando.

Así que consideramos que la descongelación de rentas ya era un hecho que se requería desde hace mucho tiempo.

### 3.4. LAS OBLIGACIONES LIMITADAS DEL ARRENDADOR.

El artículo 2412 fue reformado exclusivamente en su fracción primera, vamos a pasar a transcribir el texto reformado del artículo 3412 en donde se establece los derechos y obligaciones del arrendador, para poder hacer una crítica al mismo:

**ARTICULO 2412.-** El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario a finca arrendada con todas sus pertenencias y un estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso, para el que por su propia naturaleza estuviera destinada como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad de inmueble.

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

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

IV.- A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por el tiempo del contrato.

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

Anteriormente la fracción primera establecía la obligación del arrendador de entregar con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, entonces el local para el uso que dicho local tuvieses siempre de su propia naturaleza.

Asi no hay en si una gran trascendencia en lo que es la modificación de la fracción primera del artículo 2412 del Código Civil, sino que solamente se le agrega circunstancias que atienden la necesidad del propio inquilino como es el ofrecimiento de la higiene y seguridad del inmueble.

Podemos encontrar como en la reforma no se apoyo totalmente lo que es el derecho de propiedad que consideramos justo era ya que hubiese esa modificación de esta naturaleza, sino que se le previene esa idea de la vivienda digna que menciona el artículo 4o Constitucional como



garantía y que mencionamos en el preámbulo del primer capítulo en el inciso 1.3. en el que hablábamos del artículo 4o y la necesidad de una vivienda digna.

Definitivamente el hecho de que se le obliga al arrendador a entregar una cosa para que sirva hacia el objetivo para la cual fue dada, pues es en si una de las trascendencia jurídicas sobre las cuales se va obligando al arrendador a que la vivienda, pueda servir para lo cual fue alquilada.

Incluso este derecho a una vivienda digna, ha sido generado y presentado ya como uno de los derechos humanos fundamentales para la vida del hombre.

En la Declaración Universal de los derechos Humanos establecida en 1948, se norma desde el punto de vista internacional un su artículo 25 la siguiente idea: " Toda persona tiene derecho a tener un nivel de vida adecuado, que le asegure, así como a su familia, a la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad..." (36

La obligación de conservar la cosa arrendada en el mismo estado y

-----  
36)" BICENTENARIO DE LA DECLARACIÓN DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE Y DEL CIUDADANO" MÉXICO, SECRETARIA DE GOBERNACIÓN 1989 pag 45.

## **ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA**

79

haciendo las reparaciones necesarias, para que dicha vivienda este higiénica y además tenga la seguridad en el inmueble, son obligaciones del arrendador, de hecho, dicho arrendador esta obligado a responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos que la cosa haya tenido anterior al arrendamiento. De tal manera, que la propia legislación obliga al arrendador a tener en si una vivienda digna en primera instancia y por otra parte una vivienda que definitivamente sirva y sea retribuida del pago de la renta. Siendo que, se responsabilizará incluso al arrendador respecto de los daños y perjuicios que su negligencia pueda causar cuando no se hacen esas reparaciones o bien no se ofrece al inquilino, una vivienda higiénica y además segura.

Encontramos como en las nuevas fórmulas sobre lo que es el derecho de arrendamiento, se sigue respetando una relación de justicia conmutativa en el que existe la proporcionalidad tanto en lo que se da como en lo que se recibe.

Ahora bien, para fundamentar esta concepción, vamos a citar las palabras de Javier Hervada, quien sobre el particular nos comenta: "La relación de deuda entre las personas surge por el intercambio de bienes o por la lesión o apoderamiento de los bienes del otro. Por el ámbito de estas relaciones las acciones pueden reducirse a tres clases:

- 1.- El intercambio de las cosas
- 2.- La traslación de la cosa

3.- El respeto al derecho ajeno a lo que se opone el daño, el cual genera la restitución, y subsidiariamente, la compensación.

“ Lo justo en estas relaciones se mide por la identidad e igualdad en cualidad y valor de las cosas, esto es. por lo que Aristóteles llamó la Igualdad Aritmética, lo típico de esta igualdad es que se trata de una igualdad entre cosas. De aquí si se trata de una justicia igualitaria, porque no se mide lo justo en razón de las personas, sino en razón de las cosas mismas... Esta igualdad absoluta entre las cosas tiene su base en la igualdad de las personas tal como se presentan en las relaciones de justicia, pues en efecto cada persona se presenta ante otro según su nueva condición de sujeto o titular de derechos, comisión que es exactamente igual en todos. La justicia entre personas de la que acabemos de hablar recibe comúnmente el nombre de justicia conmutativa, por ser las conmutaciones o intercambios de sus actos principales.” (37

Definitivamente la legislación al proteger el derecho de propiedad, todavía esta protegiendo una relación conmutativa basada en una justicia que se refiere a un trato igualitario entre lo que se da y lo que se recibe.

Así cuando la ley le señala circunstancias específicas de sanidad, de

-----  
 37)“ HERVADA, JAVIER” INTRODUCCIÓN CRÍTICA AL DERECHO NATURAL” MÉXICO, EDITORIAL REVISTAS, PRIMERA IMPRESIÓN DE LA TERCERA EDICIÓN, 1995, pags 53 y 54.

seguridad, de funcionalidad, de no estorbar ni embarazar el uso y garantizarle el uso de la propiedad arrendada so pena de responsabilizarlo por los daños y perjuicios que cause su negligencia, hacen que definitivamente el derecho social y el derecho de propiedad y económica pueda subsistir coordinadamente en una relación que se refiere a un equilibrio justo entre lo que se da, como es la casa habitación o el local arrendado, y en lo que se recibe como es el pago de una renta por la localidad que se arrienda, la cual deberá estar en condiciones para servir al inquilino quien ahora tendrá el uso y el disfrute de dicha localidad.

### 3.5.- REPARACIONES Y MEJORAS DEL INMUEBLE

No todas las reparaciones y mejoras del inmueble son causa propia del arrendador, ya que una de las obligaciones propias del arrendatario es servirse de la cosa solamente para el uso convenido y conforme a la naturaleza y destino de la propia cosa. De tal forma que con el deterioro y uso normal de la cosa, se puede desgastar y el arrendatario, en este caso, estará obligado a llevar a cabo ciertas reparaciones.

Por ejemplo, dice el artículo 2444 del Código Civil lo siguiente: "El arrendatario debe hacer la reparación de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio".

Sin duda, las reparaciones mayores como es la tubería, el desagüe, el impermeabilización de techos y circunstancias parecidas, corresponden esencial y originalmente al arrendador, pero cuando hay reparaciones respecto del uso continuo de el lugar, éstas deberán ser de poca importancia y además deberán estar ligadas al uso que de alguna manera se le da al inmueble.

Sobre de éste particular el autor Raúl Avendaño comenta lo siguiente: “ Este derecho que tiene como inquilino, contiene una excepción mencionada en el artículo 2444 del Código Civil del Distrito Federal y 2298 del Código Civil del Estado de México y es el hecho de que usted debe encargarse de las reparaciones de poca importancia, que realmente son causadas por las personas que habitan el edificio, esto es reparaciones menores que van a ser provocadas por el uso común y corriente que se le da a la finca.

“ Por otro lado si usted como inquilino va a perder el uso parcial o total de la localidad que arrienda llámese habitación, local, comercial o industrial, tendrá derecho a suspender el pago del precio del arrendamiento, o pedir la reducción del precio de la renta haciéndolo o negociándolo directamente con el arrendador o ejercitando directamente su acción ante los tribunales.”

Las reparaciones y mejoras al inmueble corresponde también al arrendador, ya que, en términos generales, el inquilino solamente se le obliga a satisfacer el pago de la renta, a responder de los daños y

perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, y al servicio de la cosa solamente para el uso convenido.

De ahí, que en casos extremos se pudiese pensar en que por el mal uso que el propio inquilino le da a la finca arrendada pueden deteriorar el inmueble, y de esta manera, se podría generar una cierta responsabilidad para el inquilino.

De hecho en términos generales los derechos inquilinarios pueden ser renunciables salvo lo dispuesto por el artículo 2433 del Código Civil, en que establece que los derechos prevalecidos en los artículos 2431 y 2432 del propio Código Civil que se refieren al caso fortuito o fuerza mayor que impida al arrendatario a ser uso de la cosa y no pagar la renta durante los meses que ese caso fortuito o fuerza mayor impida su uso y se le otorga también la posibilidad de rescindir el contrato y por otro lado se otorga el derecho que si se le impide el uso de la cosa entonces no podrá reducir el pago de la renta al lugar y la proporción que se esta impidiendo el uso, estos dos derechos son definitivamente irrenunciables, y la misma legislación así lo establece en artículo expreso, pero en general se puede modificar este tipo de derechos que la propia legislación encomienda y a llegarse a que el inquilino responda de los daños y perjuicios que sufra la finca arrendada ya que el uso y goce de la finca o el local arrendado, va deteriorándose por ese simple hecho de usarla y poder gozar de ella.

### 3.6.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

En términos generales, hemos visto como el derecho de propiedad, ha sido eficazmente protegido en la nueva reforma, y , en lo que se refiere a la prórroga, esto realmente solo produjo el reconocimiento de lo que en estricto derecho debe de ser, esto es que no se le puede obligar a ninguna persona a someterse a un contrato en contra de su voluntad, y el hecho de que existiera la prórroga de los 2 años a la del año, hacían que el arrendador se sometiera a la voluntad del mismo inquilino, y viviendo esa posibilidad de consentimiento como requisito esencial para la configuración de cualquier contrato.

No es que se haya reconocido mas el derecho de propiedad, que simple y sencillamente la ley respeto al derecho y se adecuó a los lineamientos de los requisitos esenciales de todo tipo de contrato.

Lo mismo pasa con el proceso de descongelador de rentas, que actualmente a terminado, no es justo que el propietario tenga que amortizar pérdidas por una disposición que duró excesivamente, y que incluso detuvo el proyecto de crecimiento de habitación en nuestro país.

Definitivamente, la obligación de soportar el contrato de arrendamiento en contra de la voluntad de la persona, provocó diversos fenómenos sociales como fueron el propio enriquecimiento del inquilino, el

detrimento del propietario, y el estancamiento de la inversión en habitación en nuestro país.

Por otro lado y en lo que se refiere a las obligaciones del arrendador, éstas definitivamente se traducen en lo que el inciso respectivo dijimos que sería la justicia conmutativa, a través de la cual el inquilino paga una cierta cantidad en rentas, y recibe por dicha cantidad el servicio para lo cual se generó el contrato.

Dicha de otra forma, que as obligaciones del arrendador, van dirigidas al uso optimo y funcional de la cosa arrendada, a fin de que el inquilino tenga una retribución directa en la conmutación de su peculio y el servicio que presta el local arrendado que se le otorga para su uso y disfrute.

Esto definitivamente es trascendental para todo el contexto del contrato de arrendamiento, ya que incluso se le obliga al arrendador a responder de los diversos daños y perjuicios que en un momento determinado puede sufrir el inquilino.

Asi las obligaciones de:

- 1.- Higiene,
- 2.- Seguridad,
- 3.- Conservación,
- 4.- Reparaciones necesarias,



- 5.- A no estorbar el uso la cosa arrendada.
- 6.- A garantizar el uso pacífico de la cosa.

Son obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento, que definitivamente trascienden y que hacen que la garantía individual que previene el artículo 4 constitucional y de la cual hablamos en el inciso 1,3, tenga una sustentación en la realidad y el arrendador deba de proporcionar al inquilino ese uso y goce y disfrute de la finca en los términos viables por el pago de la renta.

Aunque es necesario considerar que el inquilino también está obligado a responder de los perjuicios que le cause a la cosa arrendada por culpa o negligencia de él o sus familiares servidumbres o incluso subarrendadores, porque dicho inquilino está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido y conforme a la naturaleza de la cosa misma, situación que genera una cierta contradicción en lo que simplemente pudiesen ser reparaciones del inmueble, siempre y cuando fueren de uso continuo del inquilino y que se requirió dicha reparación por causa directa de dicho inquilino.

En términos generales, la nueva legislación, presenta una vista bastante óptima y además de justicia conmutativa, proporcionándole ahora al arrendador una mayor y mejor posibilidad de inversión y de utilidad en la dación de su inmueble dado en arrendamiento.

De tal manera, que las circunstancias sobre las cuales la reforma aparece sobre la sociedad, generó diversas críticas e incluso manifestaciones públicas, en virtud de que en principio, el inquilino se veis defraudado por el escaso contenido de derecho social.

Pero, aun se conservan diversas causas de derecho social en la nueva reforma, y consideramos que en términos generales solamente se ha respetado más al derecho, dándole al propietario del inmueble, ese reconocimiento a su derecho de propiedad, el cual esta relativamente limitado por movimientos sociales, siendo que estos mismos movimientos en la actualidad han cambiado.

## CAPITULO CUARTO

#### CAPITULO 4. EL NUEVO PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO.

Para finalizar el análisis de las reformas en materia civil sobre arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, es necesario hacer un análisis respecto de lo que es la procedimentación reformada que definitivamente le presenta novedades bastante importantes ya que se reducen en muchos los tiempos a través de los cuales las acciones de arrendamiento se deducen con mayor facilidad.

Sin duda. esto ya no corresponde a las circunstancias de derecho subjetivo, sino más que nada de derecho adjetivo procesal, y de inicio podemos decir que tanto lo que es derecho social como el derecho económico, se han de beneficiar con una procuración pronta y expedita de la justicia.

Lo anterior en virtud de que la función jurisdiccional es de suma importancia y cuando se lleva a cabo rápidamente y se arreglan los conflictos entre la sociedad, se logra que diversos intereses puedan subsanar sus diferencias y puedan seguir adelante produciendo y además desarrollándose individualmente.

Es indispensable pensar como en el anterior procedimiento cómo en el anterior procedimiento existía dilaciones y chicanas que hacían durar los procedimientos cerca de cinco o seis años y si pensamos respecto de las anteriores situaciones de la ley respecto del procedimiento de arrendamiento, veremos que había procedimientos que duraban hasta 12 ó 15 años sin resolverse y le permitían al inquilino no solamente congelar su renta, sino también dejarla de pagar y seguir siendo moroso y vivir en un sitio definitivamente privilegiado.

Que si se protege el derecho de propiedad, lo que si se protege derecho social con las nuevas reformas en materia de arrendamiento procesal, pues definitivamente esto consideramos más que una defensa, una obligación de la entidad gubernamental para administrar justicia en forma pronta y expedita, no para la satisfacción de el derecho social ni para la satisfacción del derecho de propiedad, sino que básicamente para la satisfacción de la función jurisdiccional.

De tal manera, que esta garantía que está debidamente establecida en el segundo párrafo del artículo 17 constitucional, se cumple con mayor eficacia en el momento en que se otorga un procedimiento más rápido para logra la reivindicación de la propiedad, no como favorecer el derecho de propiedad, sino de favorecer la garantía dada en forma

general y abstracta a todos y cada uno de los ciudadanos que habitamos en este gran país, así tenemos como en el segundo párrafo del artículo 17 que establece lo siguiente:

“Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por los tribunales que están expedidos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales”<sup>(38)</sup>

Anteriormente la idea se basaba en una justicia pronta y expedita, ahora se basa en el hecho de ser pronta, completa y además imparcial.

Sin duda esta es la satisfacción que otorga la nueva legislación de arrendamiento en su carácter procesal a pesar de las diversas circunstancias a través de las cuales se establece la problemática práctica en cuanto al escaso personal y la necesidad de mayores juzgados y más personal dentro de dichos juzgados. A pesar de esto, de todos modos se intenta lograr una eficiencia en cuanto el poder de ...

-----

38)“ CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”, MEXICO EDITORIAL PORRUA, S.A. 116ª EDICION, PASG. 15

desahogar la justicia en los términos y plazos que la ley establece en una forma pronta y expedita.

Para poder evaluar este concepto que es el que definitivamente está otorgando la nueva reforma inquilinaria, vamos a citar las palabras de el autor Francisco Ramirez Fonseca, quien sobre el particular comenta: "Los tribunales están excedidos para administrar justicia en los plazos y términos que exige la ley; es una fórmula que aunque contiene una garantía de seguridad jurídica para el gobernado, rara vez se cumple, ahora por incuria, ahora por exceso de negocios; lo cierto es que esta garantía de la pronta y expedita administración de justicia no deja de ser un espejismo que cualquiera se proyecta de la mesa de trabajo de los jueces y autoridades de bajo grado, que del escritorio reluciente de ministro de nuestro más alto tribunal "(39

Nótese como en la severa crítica que hace el autor citado es definitivo y además tajante el hecho de que definitivamente no se cumpla con la administración pronta y expedita.

-----  
39) RAMIREZ FONSECA FRANCISCO: "MANUAL DE DERECHO CONSTITUCIONAL", MEXICO, EDITORIAL PAC. 8a EDICION, 1990 PAG. 122.

El hace que toda la infraestructura y el servicio de gobierno del poder judicial no tenga la eficacia que la propia sociedad requiere para su protección y desarrollo.

De tal manera que ahora que vamos a analizar algunos aspectos procedimentales en los que definitivamente se abreviaron los plazos y términos en el procedimiento inquilinario, encontraremos que el beneficiado básicamente fue la idea de la administración de justicia, y no se puede pensar en forma definitiva que se beneficia a el derecho de propiedad o bien se beneficia al derecho social, en virtud de que es una obligación de la función jurisdiccional el llevar a cabo esa administración de justicia de manera pronta, completa e imparcial.

Hecha la aclaración anterior, vamos ahora a observar cómo ha evolucionado el procedimiento, y cuáles son las garantías que se ofrecen actualmente a las partes que celebran un contrato de arrendamiento.

#### 4.1. GRÁFICA DEL PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN

Desde el punto de vista generalizado, hemos anexado a este estudio una ruta crítica sobre la cual se observa en forma panorámica cuáles



son los pasos a seguir para llevar a cabo un procedimiento de terminación del contrato de arrendamiento.

Inicialmente, la jurisdicción voluntaria aún se ha de conservar, en virtud de que se requiere indispensablemente hasta la fecha la manifestación por parte del arrendador para que este manifieste su voluntad de dar por terminada la relación contractual.

si tenemos como en lo que es el contexto de la terminación de contrato de arrendamiento, inicialmente es indispensable manifestar la voluntad de darlo por terminado. Esto en virtud de que todavía se conserva, según el artículo 2478 del Código Civil, la disposición de darse aviso por escrito en el que se manifieste la voluntad de el arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento; aunque aquí hay que hacer una diferencia entre los dos artículos 2478 del Código Civil, ya que anteriormente se establecía que dicho aviso era indubitable.

Así, el actual artículo 2478 dice a la letra. "Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con 15 días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico."; mientras que la anterior redacción del artículo 2478 decía: "Todos los arrendamientos que sean

predio rústico o urbano, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso a la otra parte, dando en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio fuere urbano, y un año si fuese rústico”.

La diferencia es tajante, mientras que anteriormente se exigía un aviso indubitable, dado a través de la función jurisdiccional voluntaria e incluso a través de una interpelación notarial, en donde no quedara lugar a dudas de que el aviso de terminación de la relación contractual había estado dado por el arrendador.

Ahora bien, la siguiente jurisprudencia nos ofrece una mejor panorámica sobre de este particular, ya que la misma dice a la letra:

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.--** La notificación al arrendatario, de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque los plazos a que alude la ley, no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino un lapso máximo para la

desocupación y entrega del inmueble arrendado. “(40

Una vez que han pasado los 15 días en los cuales la razón de ser de este aviso será la posibilidad de una desocupación voluntaria por parte del mismo arrendatario, si no se ha llevado a cabo entonces tendrá que solicitarse el imperio coesitivo en vía de demanda de terminación de contrato que dicho inquilino salga de la propiedad.

Asi tenemos que una innovación bastante efectiva consiste en que ya en la demanda, independientemente de anexar el contrato, se han de ofrecer las pruebas pertinentes y se deberán exhibir todas las documentales que forman parte de la demostración de la acción.

Luego, en lo que es la iniciación y el emplazamiento, otra innovación que definitivamente da la posibilidad de avanzar a una pronta administración de justicia, es la que el propio artículo 959 reformado establece; diciendo que admitida la demanda con documentos y copias, se deberá

---

40)“ JURISPRUDENCIA VISIBLE EN ; ARRELLANO GARCIA CARLOS; PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR EDITORIAL PORRUA,S.A. 9a EDICION 1990 pag 419

correr traslado de ella a la parte demandada, señalando al juez en el acto admisorio, la fecha para celebración de audiencia de ley; esto definitivamente hace que se avance grandemente en lo que es la administración de justicia sobre arrendamiento, estableciéndose ya desde en el momento en que se le notifica la demanda al demandado, la fecha, hora y términos a través de los cuales se deberá desahogar la audiencia de ley, dándole cinco días a dicho demandado para que conteste su demanda, y por supuesto, pueda reconvenirla.

Es aquí en donde las posibilidades pueden ser extremas, ya que si no hay contrademanda por parte del demandado existe la posibilidad de que la audiencia pueda celebrarse día y hora señaladas en el auto emisorio. Pero realmente, en la práctica, en muchas ocasiones es una expectativa que se ha sobrepasado, ya que por el volumen de trabajo, las notificaciones suelen fallar, y en algunas otras, se notifica y ni siquiera se tienen el término de los cinco días para preparar la defensa del demandado.

Por otro lado, una vez que está contestada la demanda, se establece la llamada "litis"; esto es, se establecen ya los puntos de debate sobre los cuales versará el juicio.

Sin duda, éste es un momento de trascendencia en virtud de que se fijan para cada una de las partes, cuáles son sus posturas respecto de la acción y la pretensión del actor, frente a la resistencia, excepciones y defensas del demandado.

Este concepto que conlleva a la fijación de la litis realmente es de suma importancia, porque fija los puntos sobre los cuales versará el debate en el transcurso del procedimiento.

Ahora bien, para conocer un concepto de lo que por litis debemos entender, vamos a citar las palabras del autor Eduardo Pallares, quién sobre el particular nos dice: “La litis es sinónimo de litigio, en una de sus acepciones. Conflicto de intereses jurídicamente calificado entre dos o más personas respecto de algún bien o conjunto de bienes. También significan las cuestiones el hecho y de derecho que las partes someten al conocimiento y decisión del juez. En este sentido la usa el Código Civil vigente en el capítulo relativo a la fijación de litis. “(41

Cuando está ya fijado el debate, entonces las partes no pueden salir de -  
.....

41)” PALLARES EDUARDO; “DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL”. MEXICO EDITORIAL PORRUA, S.A. 21a EDICION 1991. PAG 51.

el. ya no pueden alegar mas que lo que se estableció en sus puntos petitorios. tanto de demanda, como de contestación. El hecho de que el juez pueda resolver fuera de este punto litigioso, se consideraría un plus petitio, esto es. resolvería a mayor de lo pedido por las partes, situación que no previene en sí la nueva legislación procesal en materia de arrendamiento.

Ahora bien, en el contexto de lo que es la audiencia de ley, la preparación de las pruebas quedarán a cargo de cada una de las partes que deberán presentar sus propios testigos, peritos y demás pruebas que hayan sido admitidas en forma directa, y en caso de que se que solicitaran el auxilio del tribunal, éste deberá darles el apoyo necesario para que puedan presentar sus propias testimoniales.

Ahora bien, dentro del desarrollo de la audiencia de ley se observan básicamente tres reglas actuales.

1. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

2. De no lograrse la amigable composición, se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir aquéllas que no se encuentren preparadas, mismas que se declaran deciertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni digerirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

3. Al desahogar las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Sin duda, lo que establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles es de trascendencia y de gran importancia, en virtud de que no solamente todas y cada uno de las pruebas que no están preparadas se han declarar deciertas, sino que también en ese mismo instante, el juez tiene la posibilidad legal de dictar una sentencia.

Lo anterior viene a resolver ya la mayoría de las situaciones problemáticas de la práctica delatoria que era común en este tipo de procedimientos, y en términos generales se va ofreciendo a la administración de justicia en forma a través de la cual se pueden resolver conflictos rápidamente.

## 4.2 RUTA DEL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN

Desde un punto de vista panorámico, vamos a encontrar que en la actualidad la rescisión del contrato de arrendamiento se a de basar más que nada en circunstancias semejantes a las que conlleva la ruta o el procedimiento de terminación de contrato.

Ésta es una de las novedades que también podemos encontrar en el nuevo procedimiento de arrendamiento, siendo que la fase para el ejercicio de esta acción la podemos encontrar en el artículo 962 del propio Código de Procedimientos Penales Civiles para el Distrito Federal, dicho artículo dice:

ARTICULO 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demanda el pago de rentas atrasadas por dos o más meses. La parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escrito de consignación debidamente sellados que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, y no haciéndolo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.



Inicialmente, vamos a observar que las anteriores causales a través de las cuales se rescindía el contrato de arrendamiento, en la actualidad se han fusionado con lo que anteriormente se conocía como el juicio especial de desahucio, del cual hablaremos en el inciso siguiente:

De nueva cuenta, volvemos a observar que aquellas ideas entre lo que es el juicio ordinario y el juicio sumario, se van a entremezclar para dar por resultado en la actualidad, en términos generales, el desahogo de cualquier conflicto de carácter de arrendamiento inmobiliario será ahora en una forma sumaria.

Lo anterior lo decimos en virtud de que en este procedimiento, se establece una audiencia de ley, en la cual la preparación de las pruebas debe de haber quedado suficientemente establecidas y en caso de que las mismas no estén preparadas se han de declarar ciertas y se tratará de que dicho procedimiento pueda llevarse en una sola audiencia.

Sin duda, y derivado de lo que fue la pronta administración de justicia de la que hablábamos al principio de este capítulo, vamos encontrando que la satisfacción que la ley ofrece, corre en relación directa a una administración más rápida de la justicia en materia de arrendamiento.

Ahora bien, para poder desglosar si en realidad esta circunstancia produce un beneficio para el arrendador o propietario y perjudica al inquilino, es necesario tocar algunas circunstancias respecto de los tipos de juicio entre lo que es el ordinario y el sumario. El autor José Chioventa nos ofrece una explicación sobre el particular:

“Hemos visto en las referencias históricas cómo se han formado los distintos procesos basados precisamente en la diversidad de principios y como en todos lugares, se ha hecho un lado el principio ordinario que en su desarrollo vino formando un proceso sumario, fundado precisamente en principios distintos del ordinario como lo son la moralidad, la concentración de actividades, la intervención del juez en el pleito, etc.

Pero cuando hasta ahora hemos dicho, sirve para explicar cómo también los proceso modernos, basados en el principio fundamental de la horalidad y de la concentración sumaria, se dan notables diferencias que aprovechan a la administración de justicia”. “(42

-----  
42)” CHIOVENDA JOSE: “PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL”. MEXICO, CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR EDICIONES 1990, TOMO II PAG 163.

Es el principio de concentración de actividades el que podemos encontrar perfectamente desglosado en el procedimiento laboral, principalmente en el que se discute la supervivencia de un empleado de su familia. Ha sido tomado y aprovechado ahora por un procedimiento civil como es el de arrendamiento.

Claro está que no es tan prioritario la discusión del debate como es en el procedimiento laboral, en donde la concentración de actividades es definitivamente muy sumaria, pero se discute un valor preponderante como es la reivindicación de la propiedad por parte del arrendador, o bien, el pago de aquellos conceptos de renta que el inquilino está obligado a dar.

Consecuencia de lo anterior podemos empezar a observar que en todos los procedimientos modernos, las situaciones de horalidad, de cuestiones de rapidez en la administración, funcionan y benefician a la sociedad en su conjunto; no es que se haya declinado la balanza de la justicia en favor del propietario y que éste lograra rápidamente su propiedad, sino que el factor preponderante que la nueva legislación satisface, es sin lugar a dudas la administración de justicia.

De tal manera, que en la ruta crítica se sigue tanto a la terminación del contrato de arrendamiento como la rescisión, las diferencias no son muchas básicamente es el inicio de la ruta crítica ya que mientras en la terminación se inicia a través de una jurisdicción voluntaria, en la rescisión todavía se ofrece una circunstancia más directa como es el hecho de establecer la demanda requiriendo el pago de dos o más rentas atrasadas.

Otra de las circunstancias que definitivamente son trascendentales para comentar, es el hecho de que el artículo 964 va a fijar claramente el manejo de los incidentes mismos que anteriormente eran aprovechados por las partes para establecer alguna práctica delatoria.

Sin duda el hecho de que el artículo 964 ya fije su tratamiento, hacen que no se establezcan estorbos de dilación para que el inquilino pudiese seguir en la posesión del inmueble sin derecho y en contra de la voluntad del propietario.

Sin duda esto ya refleja en si una mayor ayuda para el derecho de propiedad y la trascendencia jurídica económica que esto represente.

dicho artículo 964 reformado dice a la letra. "los incidentes no suspenderán el procedimiento, se tramitan en los términos del artículo 88 del código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva".

Si podemos observar la naturaleza jurídica de lo que es el incidente, éste refleja un juicio accesorio que se llevó a cabo a través de una cuerda por separado y que permitía incluso una previa y especial pronunciación para que el procedimiento pudiera enderezarse.

El autor Willebaldo Bazarte Cerdán, cuando nos explica la naturaleza jurídica del incidente, considera lo siguiente: "Son los incidentes cuestiones accesorias que sobrevienen o acontecen como motivo de la cuestión principal..., Los incidentes reconocen por origen la necesidad de desembarazar al procedimiento de una multitud de cuestiones, que con el carácter de accesorias surgen en la cuestión principal y que involucradas unas y otras habian de hacer aquel confuso e interminable.

"Son incidentes de un juicio el nombramiento de un nuevo procurador la recusación de un juez, la acumulación de autos, una reclamación de nulidad, una petición de reposición, la oposición a la prueba, la petición extraordinaria de prueba, la declinatoria de jurisdicción, la alegación y

prueba de tachas y otras semejantes; todos ellos nacen a consecuencia del juicio entablado, todos se derivan del negocio principal; todos caben dentro de la definición que de la ley. "(43

El nuevo tratamiento que la ley ofrece respecto de las situaciones incidentales de nueva cuenta vienen a favorecer la prontitud en la administración de la justicia, sea en forma favor incluso del inquilino, o sea en favor del arrendador, ambos obtienen una resolución rápida en el conflicto de sus propios intereses.

Por lo anterior, que estas circunstancias son trascendentales sólo para lo que es la posibilidad de la propia administración de justicia.

Por otro lado es necesario tratar la segunda instancia cuando menos en su inicio, ésto es en la apelación; resulta muy atrevido el hecho de que en los procedimientos de arrendamiento, las apelaciones solo podrán -

-----

43)" BAZARTE SERDAN WILLLEBALDO. 2LOS INCIDENTES EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL MEXICANO", MEXICO. LIBRERIA CARRILLO HERMANOS E IMPRESORES 2a EDICION 1990, PAG 12 Y 13.

ser admitidas en su efecto devolutivo esto es que no se ha de suspender la ejecución de la sentencia mientras se lleve a cabo la tramitación de la apelación.

Si, tanto las resoluciones como los autos que se dicten durante el procedimiento de arrendamiento y que estos sean apelables, el juez la admitirá si procede, y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación 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, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento, lo que significa que ese principio de concentración de actividades que norman el procedimiento sumario, serán la piedra angular de la actual procedimentación sumaria en los juicios de arrendamiento inmobiliario.

#### 4.3 FACILIDADES PROCESALES PARA EL ARRENDADOR

Tomando las ideas expuestas hasta el momento, las facilidades procesales que se le dan al arrendador, no son diferentes a las diversas facilidades que se le otorgan también al arrendatario; ambos están

obligados a interponer en su demanda y contestación, el ofrecimiento de pruebas e incluso la exhibición de documentales.

Ambos tienen términos para poder preparar sus pruebas y ambos están sujetos a una audiencia instancial en donde la concentración de actividades resulta ser sumaria.

Realmente, la facilidad global que se le otorga ahora al actor que en este caso y por lo regular es el arrendador, será el hecho de lograr una resolución pronta, completa e imparcial, tal y como lo asegura el artículo 17 constitucional del que ya hablamos en el preámbulo de este capítulo.

De tal naturaleza, que sin lugar a dudas y en lo que se refiere a la clasificación de los tipos de juicio, el procedimiento sumario en arrendamiento, realmente va a favorecer siempre al actor, siendo que, en la mayoría de los casos, el actor es el arrendador. Esto quiere decir, que los efectos totales de la reforma, si benefician al derecho de la propiedad, estableciendo un procedimiento ágil y sumario para lograr desglosar el debate que tiene el arrendador con su inquilino.



Ahora bien, el autor Humberto Briseño Sierra, cuando habla sobre lo que es el juicio ordinario y sumario, eleva consideraciones de importancia; dicho autor dice : “El juicio ordinario es aquél en el que se disputaba sobre cosas de mayor cuantía, observando todas la ritualidades del procedimiento común. El juicio sumario es cuando la causa es conocida omitiendo algunas de las solemnidades o limitando los plazos establecidos para el ordinario...

El juicio ordinario es la regla general de los enjuiciamientos, el extraordinario es breve en el sumario y más en el ejecutivo en que por embargo y su registro queda asegurada su responsabilidad del demandado por medio de una verdadera hipoteca judicial, y los juicios verbales son simples en tanto que los interdictos son provisorios...”(44

La crítica respecto de lo que es el favorecimiento de el derecho social o el derecho económico, se fundamenta en relación directa con la pronta, completa e imparcial administración de justicia que como principio fundamental marca el artículo 17 constitucional.

-----  
44)” BRISEÑO SIERRA HUMBERTO; “EL JUICIO ORDINARIO CIVIL”, MEXICO, EDITORIAL TRILLAS, 4a EDICION 1993, TOMO Y, PAG 16 Y 17.

De hecho, tal vez sea este el principio el que satisface el procedimiento, pero cualquier litigante quisiera que este tipo de procedimiento tan sumario, lo encontrará en otro tipo de procedimientos como el del juicio reivindicatorio, el hipotecario o el intestado: en donde los tiempos se alargan, y la resolución es tardía, provocando con esto tal vez mayores conflictos entre las partes que están en contienda.

De tal manera que no podemos hablar específicamente respecto de las facilidades procesales para el arrendador, ya que ambas partes tienen las mismas facilidades procesales; de hecho, el inquilino puede ganar el juicio y esto ha sucedido; o alguna excepción de trascendencia que obliga al arrendador a seguir manteniendo su postura en el contrato de arrendamiento.

Facilidades, ambas partes las tienen, pero que en forma global si se beneficia el derecho de propiedad, esto no quiere decir que haya parcialidad en la legislación, y mucho menos que dicha legislación esté hecha a favor y en protección del derecho de propiedad.

#### 4.4. EL ANTERIOR JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Todo lo que fue el juicio especial de desahucio, el cual se tramitaba en forma ejecutiva por establecerse un embargo cautelar que garantizaba el pago de la reclamación de rentas, en la actualidad ha sido derogado.

En el diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, podemos observar cómo del artículo 489 al artículo 499 quedan completamente derogados, y aquellas ideas en el sentido de embargar bienes en forma cautelar, ahora están quedando en la práctica más a criterio de los jueces, esto es, que los lineamientos que establece el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles actualmente reformado, establecen que la parte actora podrá solicitar al juez que la demanda acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente señalados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán los bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas. Pero lo que señala la ley, es el momento en que se lleva a cabo este tipo de diligencias, ésto es si realmente el juez tiene la obligación en el procedimiento de rescisión de admitir la demanda y con la admisión ordenar que se le requiera al inquilino el pago de las rentas o que acredite estar al corriente en el pago de sus rentas y de lo contrario de llevar a cabo el embargo cautelar; la legislación no dice específicamente, en momento mismo que es esta disposición puede

tener su eficacia en la práctica, por lo que se deja a criterio del juez y siempre y cuando exista solicitud por parte de la parte actora.

Para entender estas circunstancias, vamos a citar al autor Cipriano Gómez Lara, quien sobre el embargo comenta: “El embargo es la iniciación de un procedimiento expropietario, mediante el cual se afecta un bien o un grupo de bienes determinados y esta afectación implica un bloqueo o afectación patrimonial de esos bienes; el dueño de los mismos, desde el momento del embargo, ya no puede disponer libremente de ellos y quedan sujetos a las resultas del ese procedimiento expropietario que, por lo demás, no es definitivo, ya que el deudor puede frenarlo o evitarlo, ya sea demostrando que si había cumplido con la obligación u oponiendo alguna excepción procedente y fundada; o bien, cumpliendo con la obligación y liberando los bienes del embargo, es decir, desafectándoles y haciendo que se produzca el levantamiento del embargo. “(45

Las circunstancias han cambiado totalmente, y ese efecto del embargo cautelar que definitivamente establecía un situación ejecutiva, ya no

---

45) GOMEZ LARA CIPRIANO: “DERECHO PROCESAL CIVIL”, MEXICO, EDITORIAL TRILLAS 5ª EDICION 1995, PAG 167.

tiene ese efecto trascendental que tenía en virtud del juicio especial de desahucio.

Es necesario recordar que en el juicio especial de desahucio, si llegaba el actuario y requería el pago de rentas y éstas se llevaban a cabo, dicho juicio se acababa; situación que no sucede en la rescisión de contrato en donde la sanción está más directamente enfocada a la morosidad del apego de la renta que al pago mismo.

De tal naturaleza, que dentro de lo que son los diversos lineamientos sobre los cuales se lleva a cabo la derogación de todo un procedimiento especial de desahucio, éste realmente ya no tiene razón de ser, y se deja más que nada al embargo cautelar a criterio del juez a petición de la parte autora.

#### 4.5.- LOS RETROCESOS SOCIALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Si tomamos de nueva cuenta la idea que establecimos en el inciso 1.3 al hablar de aquel derecho social que era básicamente nivelador de las clases sociales y que pone en una situación de equilibrio al poderoso frente a el económicamente débil, vamos a observar que la nueva reforma no trata de lograr una mayor protección para el poderoso, ni

tampoco una mayor protección para el derecho de propiedad, ni mucho menos dejar al arbitrario los derechos sociales protegidos por nuestra legislación, sino que simple y sencillamente, trata de mejorar la administración de justicia en una materia que definitivamente ya no tenía razón de ser, ni por parte del arrendador que era perjudicado por la estancia y la posesión del inquilino durante el largo tiempo que duraba el procedimiento de arrendamiento.

No se ha perdido ninguno de los derechos sociales que la legislación establece, ya que el inquilino todavía goza de un derecho preferencial en la compra y venta, claro está, ya no puede nulificar la venta, pero si puede participar en la compra de el lugar en donde vive.

Por otro lado, el hecho de que hayan desaparecido las prórrogas, esto definitivamente compromete en mucho la libertad contractual del individuo, llámese arrendador u otro nombre, ya que para celebrar un contrato sea cual fuere, se requiere inicialmente el consentimiento como uno de los requisitos existenciales del contrato mismo.

Y si la ley todavía absorbía ese consentimiento obligando al arrendador a prorrogar el contrato hasta por dos años a voluntad del inquilino, esto definitivamente ofendía al derecho de libertad contractual, y la ley

sustituía la voluntad de las partes para darle al inquilino mayores armas en contra de su casero.

Consideramos que junto con lo que es el derecho económico basado en el artículo 25 constitucional especialmente y del que en algo hablamos en inciso 1.2 de nuestro primer capítulo, en donde si se requiere una cierta mano dura en derecho social y económico, es en el monto de la renta.

Derivado de lo que es el artículo 25 constitucional el cual en su primer párrafo dice a la letra: "Corresponde al estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que mediante el fomento del crecimiento económico, y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales cuya seguridad protege esta Constitución." (46

El crecimiento económico debe de ser integral, esto no es nada más

-----  
46) " CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". MEXICO, EDITORIAL PORRUA, S.A. 112a EDICION 1996, PAG. 21.

unos tienen que enriquecerse y otros empobrecerse, de tal manera que nuestro régimen económico debe de ser democrático, ésto es, darle la oportunidad al individuo de poder superarse y lograr la propia seguridad que la constitución trata de proteger.

De tal manera que en términos generales lo que pudiésemos criticar a la nueva legislación, es que ésta olvida la voracidad del casero, y la paupérrima necesidad del inquilino.

Nos allamos de acuerdo en un procedimiento ágil que beneficia la administración de justicia, ésto definitivamente no tiene objeción, pero el hecho de que el pago del alquiler que significa un problema nacional.

Estamos de acuerdo en un procedimiento ágil que beneficia la administración de justicia, ésto definitivamente no tiene objeción, pero el hecho de que el pago del alquiler que significa un problema nacional como es el de vivienda y del que ya hablamos en el inciso 1.2, debe de ser atendido por la legislación y establecer un control en el pago de la renta o más bien un control en la cantidad del pago de la renta, para que ésta no sea desorbitada y pudiésemos proponer que ésta esté totalmente relacionada con el incremento en el salario mínimo.



## **CONCLUSIONES**

## CONCLUSIONES.

1. Al observar el desarrollo de lo que es la legislación en materia de arrendamiento, se ha abusado enormemente del Derecho Social protector de las clases económicamente débiles, en el que ya no se establecía un equilibrio entre las partes, sino que el inquilino era mayor que el propio propietario del inmueble, y se le daban muchas armas al dicho inquilino para seguir permaneciendo en dicho inmueble.

2. Situaciones en las que la libertad contractual era totalmente violada como fue el decreto de Congelamiento de Rentas de 1948, las posibilidades de prórroga por un año, y la posibilidad de prórroga por dos años en casa habitación así como el derecho de tanto y el derecho a nulificar la compra venta si no era respetado el derecho de tanto; eran situaciones que sobrepasan los lineamientos de un contrato de arrendamiento en donde se da en alquiler una casa habitación o bien un local comercial

3. En cualquier contrato, el consentimiento y la voluntad son sin duda elementos esenciales y existenciales de dicho contrato. A lo largo de este siglo, esa voluntad y consentimiento de la parte arrendador era sustituida por la ley, obligándolo a conservar un contrato durante

mucho tiempo, todo por beneficiar o tratar de resolver un problema tan grave como es el abastecimiento de habitación a la población mexicana.

4. Con esta situación, no solamente se afectó a la población misma que pagaba un centavo por vivir en el Centro y tenía su casa de campo en Ciudad Azteca, en Izcalli o en el Estado de México, pero seguía conservando su bodega, su almacén o su comercio en el Centro; porque ahí casi era su propiedad, mientras que el arrendador tendría que soportar las cargas del pago de predial y el agua, y por supuesto el demérito en el uso del inmueble, que perjudicó totalmente la inversión de la iniciativa en el concepto habitacional.

5. Sin duda la cura que la política en aquellos momentos estableció no era la correcta, ya que aquellas ideas socialistas en las que el gobierno del Estado lo era todo, gracias a la corrupción se vinieron totalmente abajo, y ahora la iniciativa privada, cansada de tantos abusos, quiere una mayor seguridad jurídica para la inversión en casa habitación y satisfacer esa necesidad nacional que tanto apremia a nuestro país.

6. Dentro de lo que es el contrato de arrendamiento antes de la reforma, podemos encontrar derechos que ya no correspondían al derecho social que intentaban nivelar las partes, sino que eran simples abusos en la relación contractual, principalmente en el derecho de prórroga, en

el control de los costos del alquiler, en el derecho de tanto, la nulidad de la compra venta no notificada y demás derechos que contemplaba anteriormente el artículo 2448 del Código Civil.

7. En la actual reforma, se respeta ya la naturaleza jurídica misma del contrato y la voluntad de las partes, especialmente el hecho de que ambas partes hayan consentido en establecer un contrato por un año en el que uno se obliga a garantizar el uso, goce y disfrute del bien inmueble, mientras que el otro se obliga al pago de sus rentas puntualmente pero sólo por un año y sin más derechos que el gozar de la propiedad, y al término del año, tratar de volver a hacer un nuevo contrato o bien buscarse otro lugar en donde vivir.

8. En situaciones procesales, aparentemente se benefició el derecho de propiedad, pero ésto no es así, ya que si derivamos el principio establecido como garantía individual en el artículo 17 constitucional en el sentido de establecer una justicia pronta, completa e imparcial, la reforma procedimental en los juicios de arrendamiento solamente satisfacen esta garantía sin darle mayores facilidades a una parte o a otra parte del contrato, sino que respetando el principio de igualdad de las partes ante la ley, lo sujeta a un procedimiento sumario para desglosar sus conflictos.

9. Sostenemos que actualmente el procedimiento es sumario. Debido a que la concentración de actividades es palpable, una sola audiencia de ley en la cual deben de estar preparadas las pruebas, y las que no lo estén, se declaran por desiertas, es en sí una concentración de actividades distintivo, claro y específico del procedimiento sumario.

10. Pudiésemos comparar el interés protegido en el procedimiento laboral, en donde se discute la supervivencia del trabajador y su familia, y en el cual la concentración de actividades también es sumaria, como sucede en el arrendamiento inmobiliario. En éste último el fenómeno de la explosión demográfica y la necesidad de vivienda, hacen urgente el hecho de desglosar rápidamente el conflicto y llevar a cabo una solución inmediata de los problemas de arrendamiento.

11. Sin duda, el fenómeno mismo de la legislación se está dando en la práctica. Podemos observar a lo largo de cualquier colonia del Distrito Federal letreros en el sentido de "SE VENDE O SE RENTA"; el propio mercado ha hecho que el arrendador ya no sea tan exigente para elegir un inquilino ni tampoco establezca rentas elevadas, ya que en términos generales, el mercado se ha contraído y aquéllos que han dejado su casa habitación o departamento en alquiler han acudido a sus familiares para arrimarse y vivir conglomerados en casas habitación multifamiliares.

12. Los fenómenos sociales se seguirán dando, así como los de mercado y de economía. Así mismo, los arrendadores tendrán que ceder al monto de las rentas accesibles en relación directa a las posibilidades del inquilino.

Consideramos que lo que le falta a la reforma, es establecer un control en el pago de las rentas o mejor dicho, un control en la cantidad del monto de la renta, el cual deber estar íntimamente relacionado con lo que es el tanto por ciento que pueda elevarse el salario mínimo.

**BIBLIOGRAFIA**

**ROJINA VILLEGAS RAFAEL:** "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS" México, Editorial Porrúa, S.A. 1995.

**DELGADO MOYA RUBEN:** "DERECHO A LA PROPIEDAD RURAL Y URBANA" México, Editorial Pac. 1993.

**DIAZ BRAVO ARTURA:** "CONTRATOS" México, Editorial Harla, 3ª edición 1990.

**CERVANTES MANUEL:** "HISTORIA Y NATURALEZA DE LA PERSONALIDAD JURIDICA" México, Editorial Cultura, 10ª edición 1992

**ARELLANO GARCIA CARLOS:** "PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR" México, Editorial Porrúa, S.A. 9ª edición 1990.

**AVENDANO LOPEZ RAUL:** "CONOZCA SUS DERECHOS INQUILINO" México, Editorial Real, Tomo I y II, 1994.

**GOMEZ CORONEL JAVIER:** "MANUAL DEL INQUILINO" México, Joaquín Porrúa, S.A. 3ª edición 1990.

**LA FALLE HECTOR:** "DERECHO CIVIL" Buenos Aires Argentina, Editorial Ediar, Volumen I y II, 1992.

**BAYLON VALDOVINOS, ROSALIO:** "FORMULARIO DEL ARRENDAMIENTO Y DEFENSA INQUILINARIA" México, editorial Mundo Jurídico, la edición 1994.

**OLVERA DE LUNA OMAR:** "CONTRATOS" México, Editorial Porrúa, S.A. 3ª edición 1991.

**RUY DE LOS SANTOS HUGO:** "MANUAL DEL INQUILINO" México, Editorial Pac. 1992.

**"ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES"** México, Secretaria de Hacienda y Crédito Público, 1991.

**LOZANO NORIEGA FRANCISCO: "CONTRATOS"** México, Asociación Nacional del Notariado, 1990.

**GALINDO GARFIAS IGNACIO: "DERECHO CIVIL"** México, Editorial Porrúa, S.A. 11ª edición 1989.

**IBARROLA ANTONIO DE: "COSAS Y SUSECIONES"** México, Editorial Porrúa, S.A. 7ª edición 1989.

**MOTO SALAZAREFRAIN: "ELEMENTOS DE DERECHO"** México, Editorial Porrúa, S.A. 36ª edición 1990.

**PALLARES EDUARDO: "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL"** México, Editorial Porrúa, S.A. 20, edición 1991.

**GARCIA TRINIDAD: "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO"** México, Editorial Porrúa, S.A. 29ª edición 1991.

**OVALLE FAVELA JOSE: "DRECHO PROCESAL CIVIL"** México, Editorial Harla, 4ª edición 1990.

**PINA BARA RAFAEL DE: Y CASTILLO LARRANA JOSE: "DERECHO PROCESAL CIVIL"** México, Editorial Porrúa, S.A. 20ª edición 1993.

**RANGEL COUTO HUGO: "TEORIA ECONOMICA Y EL DERECHO"** México, Editorial Porrúa, S.A. 4ª edición 1988.

**PETIT EUGENIO: "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO"** México, Editorial Nacional, 3ª edición 1990.

**VENTURA SILVIA SABINO: "DERECHO ROMANO",** México, Editorial Porrúa, S.A. 11ª edición 1992.



ESCRICHE JOAQUIN: "DICCIONARIO RAZONADO DE LA LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" México, Cardenas Editor y Distribuidores, 2ª edición 1985.

WITKER JORGE: "DERECHO ECONOMICO" México, Editorial Harla, S.A. 8ª edición 1991.

RANGEL COUTO HUGO: "EL DERECHO ECONOMICO" México, Editorial Porrúa, S.A. 4ª edición 1986.

GOMEZ GRANILLO MOISES: "TEORIA ECONOMICA" México, Editorial Esfinge 4ª edición 1994.

GONZALEZ DIAZ LOMBARDO FRANCISCO: "EL DERECHO SOCIAL Y LA SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL" México, Universidad Nacional Autónoma de México, 3ª edición 1990.

CAMPILLO SAENZ JOSE: "LOS DERECHOS SOCIALES" México, Revista de la Facultad de Derecho, Tomo 1 y 2, Enero, Junio de 1981.

MENDIATA Y NUNEZ LUCIO: "EL DERECHO SOCIAL: México, editorial Porrúa, S.A. 4ª edición 1990.

BURGOA IGNACIO: "LAS GARANTIAS INDIVIDUALES" México, Editorial Porrúa, S.A. 26ª edición 1994.

PRECIADO HERNANDEZ RAFAEL: "LECCIONES DE FILOSOFIA DEL DERECHO" México, Editorial Jus, 20ª edición 1989.

CASTRO JUVENTINO, V: "GARANTIAS Y AMPARO", México, Editorial Porrúa, S.A. 5ª edición 1986.

CASO ANGEL: "PRINCIPIOS DE DERECHO" México, Editorial Cultura, S.A. 10ª edición 1990.

DAVALOS MEJIA CARLOS FELIPE: "DERECHO BANCARIO Y CONTRATOS DE CREDITO" México, Editorial haria 4ª edición 1992.

## LEGISLACION

"CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS" México, Editorial Porrúa, S.A. 1999.

"COLECCIÓN DE CODIGOS Y LEYES FEDERALES, CODIGO CIVIL" México, Editorial Herrero Sucesores Hermanos, S.A. 1884.

"CODIGO CIVIL PARA EL D.F." México, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. 1986

"CODIGO CIVIL PARA EL D.F." México, Editorial Sista, S.A. de C.V. 1994

"CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVIL PARA EL D.F." México, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. 1990

"CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVIL PARA EL D.F." México, Editorial Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V. 1997

"JURISPRUDENCIA VISIBLE EN": ARELLANO CARLOS: PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR EDITORIAL PORRUA, S.A. 9ª Edición 1990.