

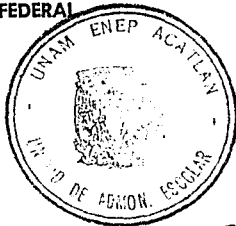


Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

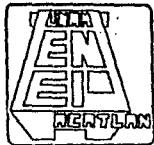
“ACATLAN”

PROPUESTA DE REFORMAS A LA LEGISLACION CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL



T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JOSE EDUARDO ESPINOSA DE LOS MONTEROS AVIÑA

ASESOR. LIC. JESUS FLORES TAVARES



ACATLAN, MEXICO

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

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

La convivencia en toda sociedad humana trae aparejada la existencia de problemáticas diversas, las cuales se ven agravadas por la formación de enormes núcleos urbanos que dan vida a las denominadas "macrópolis", que se transforman en la mayoría de las sociedades modernas, en los únicos polos de desarrollo; crecen en forma desmedida y desorganizada, generando de esta manera diversos problemas de carácter social, político, económico, cultural y jurídico.

La Ciudad de México, como un ejemplo claro de la macrópolis moderna y como resultado de una emigración constante de los centros rurales, lo cual ha provocado un alto índice demográfico y un crecimiento desordenado y anárquico, padece serios y muy graves conflictos urbanos que en su mayoría han rebasado la capacidad de atención y solución por parte de las autoridades de esta ciudad.

Entre otros grandes problemas, tales como la contaminación ambiental o la seguridad pública, encontramos el problema del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Si bien este problema no es considerado como una situación de alto riesgo, como lo es la actual crisis ambiental, sí es uno de los conflictos más añejos que se conocen y uno de los que por desgracia no ha alcanzado una atención eficiente y una solución contundente por parte de los sectores que en él intervienen.

El alto índice demográfico de la ciudad agrava cada día más la ya difícil situación. El tema del arrendamiento inmobiliario para habitación ha sido objeto de innumerables estudios y esfuerzos colectivos de diversos sectores, pero a pesar de ello el problema subsiste y parece agravarse.

Por tal motivo, hemos escogido el arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México como tema de este trabajo pues consideramos que independientemente de los varios factores que intervienen en su conformación, el jurídico agrava la situación, dado que la legislación vigente propicia las controversias judiciales y la justicia en lugar de ser pronta y expedita, conforme lo ordena el precepto constitucional, es lenta y ha desmotivado la inversión en la construcción de casas destinadas para arrendamiento de habitación. El arrendamiento de fincas para comercio y para industrias no se encuentra expresamente regulado lo que a nuestro juicio constituye una laguna de la ley que trataremos de estudiar en su oportunidad.

No proponemos beneficiar unilateralmente a los arrendadores o a los arrendatarios. Pretendemos contribuir con las limitaciones que nuestra posición nos impone, a la solución del problema del arrendamiento inmobiliario por lo que se refiere al aspecto jurídico pensando que las propuestas de reformas y la creación de las nuevas instituciones jurídicas que sugerimos, ayudarán a alcanzar el objetivo planteado.

CAPITULO I

1.0 NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1 ESTRUCTURA JURIDICA

1.2 CLASIFICACION

- a) Clasificación del contrato de arrendamiento según diversos autores.
- b) Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- c) Del arrendamiento de fincas rústicas Reformas al Artículo 27 Constitucional.
- d) Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas al establecimiento de comercios y/o industrias.

CAPITULO I

NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 ESTRUCTURA JURIDICA

La intención de nuestro trabajo es centrar nuestro estudio en el arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México; sin embargo, será necesario estudiar las generalidades para después referirnos a la especialidad.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, que entró a regir el 10. de octubre de 1932, definió, en el Artículo 2398, el arrendamiento, en los siguiente términos

"Hay arrendamiento cuando las dos partes con_ tratantes se obligan recíprocamente, una, a - conceder el uso o goce temporal de una cosa,- y la otra, a pagar por ese uso o goce un - precio cierto"

Del concepto anterior desprendemos los siguientes elementos:

I. En cuanto a los elementos reales de este contrato podemos señalar dos: el objeto y el precio.

a). En cuanto al objeto o cosa materia del arrendamiento, según el Artículo 2400 del Código Civil, pueden ser susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

De lo anterior se desprende que en el arrendamiento se siguen los principios generales de los contratos, exigiendo que el objeto sea lícito, se encuentre en la naturaleza y sea determinado o determinable.

En cuanto a los derechos, solo se pueden arrendar los reales que sean susceptibles de ser aprovechados.

b). En cuanto al precio, la ley señala que debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con la salvedad de que sean ciertos y determinados al momento de efectuar el pago y señala como excepción que en materia de fincas urbanas destinadas a la habitación, la renta deberá estipularse en moneda nacional (artículo 2448 D del Código Civil), situación que en la realidad no siempre se cumple, pues es común que en algunas zonas residenciales de la Ciudad de México, se pacten contratos de arrendamiento de inmuebles cuyo precio es fijado en dolares americanos, situación que comenzó a darse a principios de los años 80's a raíz de la crisis económica y con el objeto de cubrir al arrendador, de aumentos inflacionarios que comenzaron a presentarse en esa época.

II. En cuanto a sus elementos personales, son dos: el arrendador y el arrendatario; el arrendador es el que cede el uso o goce temporal de la cosa, y el arrendatario el que adquiere dicho uso o goce.

El arrendador se presupone dueño de la cosa arrendada, pero también puede darla en arrendamiento aquel que no fuere dueño si cuenta con la facultad para celebrar ese contrato, ya sea mediante la autorización del dueño o por disposición expresa de la ley (Artículo 2401 del Código Civil).

En base a lo anterior, podemos señalar que no es indispensable ser el dueño de la cosa para darla en arrendamiento; basta que exista una autorización por parte del dueño para arrendarla, lo cual se puede realizar a través de un mandato (carta poder, poder notarial, etc.) o cualquier otra forma que la ley autorice para tal efecto.

En cuanto al arrendatario, puede contratar toda persona que no tenga prohibición expresa de la ley para hacerlo, tal es el caso de los Magistrados, Jueces u otros empleados públicos, los cuales no pueden tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en los que intervengan; así mismo esta prohibición se hace extensiva a los servidores públicos en relación a los bienes que administren (artículo 2404 del ordenamiento citado).

III. En cuanto a la forma que debe revestir este contrato, el artículo 2406 del Código Civil señala que el contrato debe otorgarse por escrito cuando la renta sobrepase de cien pesos anuales. La anterior disposición resulta a

todas luces obsoleta, debido a que en la actualidad cualquier renta sobrepasa los cien pesos señalados.

Al respecto señala el Lic. Zamora y Valencia (1) lo siguiente:

"Dicho artículo debería modificarse suprimiendo la última parte y mejorando la primera para que estableciera simplemente: el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito".

En lo relativo a fincas urbanas destinadas a la habitación, señala el artículo 2448 F del Código Civil, que deberá, para los efectos de este capítulo, otorgarse por escrito el arrendamiento, y que la falta de esta formalidad será imputable al arrendador.

De las anteriores disposiciones, se desprende que el arrendamiento es un contrato generalmente formal, y, excepcionalmente consensual, y en el caso de fincas urbanas, basta que sea otorgado en documento privado, sin importar el monto de la renta pactada.

En cuanto a su naturaleza jurídica, el arrendamiento se puede catalogar de la siguiente manera:

a) Se trata de un instrumento mediante el cual

(1) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles. Pág. 159, Editorial Porrúa. México. 1989.

se transmite el uso y goce de una cosa, o bien, el uso o goce.

- b) Es un contrato oneroso ya que a cambio del uso y/o goce se deberá pagar un precio cierto.
- c) La transmisión del uso es temporal, dado que si la transmisión fuese perpetua estaríamos ante la presencia de alguna otra figura jurídica, y no frente al arrendamiento. (2)
- d) Es principal, ya que su perfeccionamiento no requiere de la existencia o cumplimiento de otra obligación u otro contrato.
- e) Es bilateral porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, por un lado la concesión del uso o goce de una cosa, y por el otro el pago de un precio.
- f) Es generalmente formal, pues como se analizó anteriormente requiere para su validez y por su monto el constar por escrito, salvo que dicho monto sea inferior a cien pesos anuales.

(2)

Es característico del contrato de arrendamiento la temporalidad. Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato, singularmente censo enfitéutico" PUIG PEÑA FEDERICO, citado por Zamora y Valencia. Ob. Cit. Pág. 154.

- g) Es un contrato de los llamados conmutativos, sus provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato.
- h) Es un contrato de los denominados de tracto sucesivo pues requiere de una duración determinada, de que sus obligaciones y beneficios se den momento a momento, para que pueda tener vigencia.
- i) Es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino solo el consentimiento de las partes.

De lo anteriormente señalado, es necesario apuntar lo siguiente: si bien es cierto, que como señala el Lic. Rojina Villegas (3) "el arrendamiento existe antes de la entrega de la cosa que puede ser simultanea o posterior al acuerdo, lo mismo que en el comodato y en los contratos de custodia que el Código actual ha convertido en consensual" ésta característica de consensualidad no es genérica a todos los

(3) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos. Pág. 15 Editorial Porrúa, México, 1988.

contratos de arrendamiento, pues en el caso de los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación, se señala en el Decreto que reforma y adiciona a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, de fecha 28 de diciembre de 1984 y publicado en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1985, en el artículo 2448, lo siguiente:

"Las disposiciones de éste capítulo son de orden público e interes social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

De lo anterior se entiende que el consentimiento de las partes en este tipo de contratos ha desaparecido casi en su totalidad, pues el solo acuerdo de voluntades entre las partes no basta, debido a que es un requisito sine qua non el que dicho acuerdo se someta casi en su totalidad a lo dispuesto en el citado Decreto.

Esto nos trae como consecuencia que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se haya transformado, de ser consensual, en un contrato de adhesión, pues si bien las partes pueden pactar libremente el objeto del contrato y el monto de la renta inicial, la ley establece unilateralmente los demás términos en los que se debe pactar dicho contrato, aspectos tales como la forma, el

incremento de la renta, diversos aspectos que debe incluir el citado contrato incluyendo la reproducción total del mencionado Decreto en el cuerpo del acuerdo, así como diversas obligaciones a cargo de las dos partes.

A lo anterior podemos agregar que cualquier estipulación que manifestaran las partes o una omisión a las señaladas por la ley o que estuviera en contrario a los preceptos legales, se tendrán por no puestas y carecerán de validez. De esta forma el legislador elimina la voluntad de las partes para obligarse y las somete a lo que previamente ya estableció; por lo que no puede hablarse de un contrato consensual, pues el único consentimiento real es el de celebrar el contrato, ya que las modalidades del mismo se encuentran fuera de la esfera de la voluntad particular y a las partes solo les resta aceptar dichas condiciones o no celebrar el contrato.

1.2 CLASIFICACION.

A) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEGUN DIVERSOS AUTORES.

La doctrina, como fuente del Derecho, ha contribuido a enriquecer el acervo jurídico mexicano, a través del pensamiento de diversos estudiosos de la ciencia jurídica se ha interpretado desde el espíritu de las leyes hasta las deficiencias y lagunas de las cuales adolece el

derecho positivo mexicano.

Si bien la doctrina no siempre aprueba los diversos ordenamientos legales debido a la diversidad de criterios y a los distintos enfoques de sus autores, resulta necesario y sumamente importante el realizar un análisis de los diferentes puntos de vista que los estudiosos del derecho tienen de la figura jurídica que nos ocupa, para así poder formar un criterio enriquecido por los aspectos doctrinarios y por lo establecido en el derecho vigente.

Algunos autores, como Rojina Villegas (4) y Zamora y Valencia (5) coinciden en clasificar el contrato de arrendamiento en mercantil, administrativo y civil.

El arrendamiento será mercantil cuando cumpla con los supuestos de la Fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, esto es, cuando recae sobre bienes muebles con propósito de especulación comercial. Al respecto señala Rojina Villegas:

"No puede haber en nuestra legislación vigente arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. - A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil y esto porque el artículo 75 del Código de Comercio se refiere al alquiler de cosas - muebles con propósito de especulación comercial"

(4) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Ob. cit. Pág. 230.

(5) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Ob. cit. Págs. 151 y 152

En cuanto al arrendamiento administrativo, cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, o son de establecimientos públicos, señala el artículo 2411 del Código Civil que dichos bienes estarán sujetos a las disposiciones administrativas y solo en materia supletoria a las disposiciones del mencionado ordenamiento. Señala el artículo 2405 del numeral invocado una prohibición expresa a los funcionarios, empleados o administradores de establecimientos públicos, para tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter.

En cuanto al arrendamiento civil, se refuta como tal al que no tenga carácter mercantil o administrativo. De la anterior clasificación se deduce que la misma fué realizada tomando en consideración parámetros diversos y no un criterio uniforme; tal es el caso del arrendamiento administrativo en el cual se tomó como elemento principal a los bienes en función de su arrendador, esto es, el carácter de arrendador del Estado es el que marca la pauta para su distinción de los otros tipos de arrendamiento, pues la sola intervención del Estado amerita la aplicación de ordenamientos y restricciones especiales de carácter administrativo. (6).

(6) El Estado puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado

Esta clasificación del contrato de arrendamiento obedece a la necesidad de otorgar una protección adecuada a los bienes nacionales, los cuales requieren de un cuidado y supervisión especial por ser patrimonio del pueblo de México.

En cuanto al arrendamiento mercantil, dice Sanchez Medal, (7) el criterio de distinción varía, pues aquí los elementos que lo distinguen recaen sobre las características del bien, el cual debe ser mueble, y el fin al que se destina debe ser objeto de especulación comercial y ser refutado como acto de comercio. En esta categoría los elementos personales del contrato no son los fundamentales de la clasificación, a diferencia del arrendamiento administrativo en el cual el caracter de arrendador-Estado es un elemento de suma importancia.

ejecutar actos de dominio o de administración, entre esos actos, el arrendamiento de esa clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios. Es de interés el arrendamiento administrativo por lo que se refiere a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios públicos que tienen en administración esos bienes, y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo señalado en el artículo 2411 del Código Civil.

- (7) "Hay arrendamiento civil sobre bienes inmuebles puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces"

SANCHEZ MEDAL RAMON. De los contratos civiles. Pág. 173. Editorial Porrúa. México, 1938.

El arrendamiento civil, en consecuencia, resulta por exclusión de los anteriores, pues aquí ningún autor señala un elemento especial para su clasificación. Existe una cuarta categoría, la del arrendamiento financiero, el cual está reglamentado en el Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario Oficial del 19 de enero de 1967 y en el nuevo Código Fiscal publicado en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1981, en su artículo 15, el cual señala lo siguiente:

"Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que -- sea igual o superior al término para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

- a). Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- b). Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
- c). Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce

III. Que se establezca una tasa de interés -- aplicable para determinar los pagos y que el contrato se celebre por escrito.

Algunos otros autores, como Rafael de Pina, (8) no realizan ni señalan una clasificación específica del contrato de arrendamiento, tampoco realizan un análisis de la clasificación antes señalada, solamente enumeran las características esenciales de esta figura, tales como la bilateralidad, la formalidad, elementos personales o reales, etc. y ubican el centro de su estudio en analizar la naturaleza del tipo de derechos que engendra este contrato, es decir, si estos son derechos reales o personales, para lo cual plantean un estudio partiendo del análisis que al respecto elaboran diversos tratadistas que este autor cita.

Leopoldo Aguilar Carbajal, en su obra Contratos Civiles (9) realiza al igual que otros autores una descripción elemental de las características del arrendamiento administrativo, civil y mercantil, sin que aporte a esta clasificación mayores elementos a los ya estudiados. Contra el objeto de su estudio en determinar si la naturaleza propia

(8) DE PINA RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Volúmen IV
Pág. 97. Editorial Porrúa. México 1986.

(9) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. Contratos Civiles.
Pág. 162 Editorial Porrúa. México, 1974.

del contrato de arrendamiento engendra derechos reales o personales, y al igual que Rafael de Pina, se apoya en ideas del tratadista francés Tropolong, para deducir que los derechos que emanan del contrato de arrendamiento son de naturaleza real.

En cuanto a la legislación vigente, el Código Civil para el Distrito Federal no establece una clasificación expresa del contrato de arrendamiento. Lo clasifica de manera tácita al dividir el Título Sexto, de la siguiente manera: el Capítulo IV de este Título lo destina al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; en este capítulo se incluye la popularmente denominada "ley inquilinaria" que analizaremos con posterioridad; el Capítulo V al arrendamiento de fincas rústicas y el Capítulo VI al arrendamiento de bienes muebles.

Existen varios criterios para hacer la clasificación de un contrato, los cuales llegan a variar según la óptica o la posición en la que se encuentre las personas que realizan la clasificación. Existe la posibilidad de clasificar un contrato atendiendo a su función jurídica o económica o a los provechos y gravámenes que éste genera.

Al respecto nos señala Rojina Villegas (10) lo siguiente:

(10) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Ob. cit. Pág. 18.

"Una clasificación que se proponga realizar un fin científico, debe agrupar los contratos con un criterio que permita formular una verdadera separación entre ellos, dada su naturaleza jurídica y no simplemente una división atendiendo a tal o cual finalidad"

Señala el referido autor que se pueden distinguir tres categorías de contratos:

1.- Contratos que tienen por objeto una finalidad económica.

2.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica.

3.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídico económica.

Por finalidad económica, entiende el autor, a la apropiación de una riqueza, su aprovechamiento o la utilización de un servicio. En este grupo de contratos se mencionan a los que tienen por objeto el aprovechamiento de una riqueza ajena, como lo son los contratos translativos de uso: arrendamiento o comodato. En ellos existe únicamente el aprovechamiento y no la apropiación de una riqueza determinada.

En base a los criterios anteriores y desde un punto de vista personal, consideramos que los contratos pueden ser clasificados atendiendo a la naturaleza jurídica que estos

engendran, pero no debe perderse de vista o relegar a un segundo plano la finalidad que en estos contratos se persiga.

Si bien no sería correcto realizar una clasificación de los contratos atendiendo solamente a su finalidad, tampoco lo sería el realizar dicha clasificación tomando en consideración solamente la naturaleza jurídica que estos encierran. Una clasificación adecuada debe ser la que valore de igual manera los fines del contrato así como la naturaleza jurídica de su estructura.

Para los efectos de nuestra tesis y bajo un criterio personal en relación al problema del arrendamiento en la Ciudad de México, elaboramos una clasificación que atiende a un realidad social y económica de este problema. una clasificación que se refiere a los tres sectores en los que el legislador y las autoridades de la Ciudad de México deben poner especial atención, pues los problemas que se presentan en estas areas son de gran trascendencia social, política y económica. De acuerdo a lo expuesto proponemos la siguiente clasificación:

I. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

II. Del arrendamiento de fincas rústicas.

III. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas

al establecimiento de comercios y/o industrias.

B).- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Como se expresó en la parte introductoria de este trabajo, el tema de estudio al cual nos avocaremos es el problema del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en la Ciudad de México, por ser este un conflicto de gran trascendencia y de un alto impacto social en el desarrollo de nuestra ciudad. Si bien es cierto que el campo jurídico no es el único agravante de la situación que prevalece, si es uno de los factores que inciden en forma directa en el actual estado de cosas que guarda este conflicto. Las reformas al sistema legal que enmarca el arrendamiento de viviendas no implica una solución mágica e inmediata de los problemas que esta figura jurídica engendra, pero si esperamos que pueda ayudar a descongestionar el ya congestionado sistema judicial en materia de arrendamiento. Por tal motivo, proponemos reformas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, reformas que proponemos con base en los diversos aspectos que aquí estudiaremos y que consideramos han rebasado en la práctica a lo previsto por el legislador.

La gran necesidad de vivienda de los habitantes de

la Ciudad de México, una de las más grandes megalópolis del mundo obliga tanto al legislador como a las autoridades encargadas de la administración de esta urbe, a crear leyes y mecanismos tendientes a solucionar una realidad que ha rebasado al Derecho, y a la capacidad de las autoridades para otorgar una respuesta eficaz acorde a las necesidades del problema. Sobre el arrendamiento de viviendas se ha hablado mucho, se ha escrito más, pero el problema persiste y se encuentra latente; algunos lo atribuyen al exceso de gente que habita en la ciudad y a la constante emigración de los centros rurales, pero con decir cual es la causa no se soluciona el efecto. En algunos círculos de la administración pública se le ha dado la espalda al conflicto, y lo mismo sucede en el sector académico, puesto que en las universidades algunos catedráticos de la licenciatura en Derecho limitan su exposición en la materia a señalar la estructura jurídica del contrato de arrendamiento, pero no se despierta en el alumno el interés por participar en la solución de los conflictos que de esta figura jurídica se derivan.

Sobre el problema del arrendamiento de viviendas se ha hablado mucho y cabría hacerse esta pregunta: Que se ha hecho de todo lo que se ha hablado y de lo que se ha escrito? Si bien el problema de la creciente demanda de vivienda no ha disminuido, hay que reconocer el logro de significativos avances en busca de la solución. Por una parte, los sectores

público y social han incrementado la producción de vivienda de interes social y habitaciones populares, a partir de 1985 y como resultado de los sismos de ese mismo año, se implementaron programas como el Programa Emergente de Renovación Habitacional, el cual contó con el apoyo eficaz de los notarios del Distrito Federal para la titulación de aproximadamente cincuenta mil viviendas.

También destacan entre otros programas el de Casa Propia y el de autoconstrucción de vivienda, y el más reciente a partir de la administración del Presidente Carlos Salinas de Gortari el del Plan Nacional de Solidaridad el cual ha dotado de viviendas a varias familias, ha realizado mejoras urbanas en zonas marginadas y ha contribuido a la regulación de predios en zonas conurbadas en la Ciudad de México.

Existen aparte de la legislación civil en materia de arrendamiento de viviendas, otros factores y ordenamientos legales que han desalentado la creación de viviendas destinadas a ser arrendadas, a tal extremo que en los últimos años no se han otorgado licencias para construir inmuebles con esa finalidad. Algunas disposiciones fiscales, como la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en lo relativo al impuesto predial, y a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, imponen grandes responsabilidades

fiscales, las cuales desmotivan al inversionista de este tipo de negocios.

Algunos propietarios ante las graves obligaciones que les impone la ley civil han preferido transformar sus propiedades destinadas al arrendamiento, al régimen de propiedad en condominio, lo cual les permite obtener de manera más rápida y segura un ingreso que difícilmente obtendrían por la vía del arrendamiento.

El eterno conflicto social entre el arrendador y el arrendatario es otro de los factores que agravan este problema, pues el arrendador pretende a través de una renta elevada los mayores ingresos sin realizar las reparaciones y el mantenimiento que señala la ley, en tanto que el arrendatario pretende una vivienda segura, casi vitalicia y al menor precio posible.

Ante la gravedad de la situación y con el objeto de solucionar los conflictos que en este ámbito estaban surgiendo, se planteó la idea de reformar la legislación que regía en esta materia, con lo cual se pretendió terminar y controlar los abusos que los arrendadores cometían en perjuicio de la clase arrendataria, la cual era una víctima constante y se suponía que se encontraba en estado de desigualdad frente al arrendador.

En esa situación surgió el Decreto del Congreso de la Unión del 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, como un intento para solucionar algunos de los conflictos que se originan con la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Si bien la intención del legislador fué la de crear un remedio al mal persistente, el intento resultó fallido debido a que los redactores del citado Decreto buscaron más su seguridad burocrática y preservar su status político, en lugar de otorgar efectividad jurídica; de hecho las reformas tuvieron un fin populista como principal característica.

Lamentablemente observamos que se incurrió en un viejo vicio de la política mexicana consistente en crear medidas y ordenamientos al vapor con el único fin de salir del paso y con matices eminentemente populacheros. Dichos ordenamientos legales no resuelven el fondo de problema, si acaso logran crear la ilusión momentanea de mejoría, al poco tiempo en la práctica comprueban su ineficacia y obsolescencia

Al respecto y en relación al Decreto que se cita señala Miguel Angel Zamora y Valencia, (11) lo siguiente:

(11) ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Ob. cit. Pág. 170

"La iniciativa del Decreto que se denomina -- Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, es un autentico desatino juridico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no invertian en la construcción de edificios de vivienda para arrendar -- ahora menos; y si antes ya eran muchos los -- juicios planteados en esta materia, ahora se han incrementado".

En nuestra opinión el mencionado Decreto trató de resolver el problema: apuntó soluciones a problemas como el monto y fijación de la renta, el plazo del contrato, la necesidad de reparaciones y otros tantos que no encontraron una respuesta contundente, y por el contrario, se agravaron.

El problema del arrendamiento de viviendas en la Ciudad de México merece más atención y apoyo por parte de las autoridades y de todos los sectores que en el intervienen, pues no basta con realizar reformas superficiales a la ley, las cuales carecieron de la eficacia debida y que solo sirvieron a los fines políticos de sus creadores. El arrendamiento de una vivienda representa para el arrendador una fuente de ingresos con que sustentar su desarrollo y para el arrendatario representa su seguridad y estabilidad, debido que después de la alimentación ninguna necesidad humana es más grande y vital que la vivienda, en la cual habrá de fincarse el punto de partida para el desarrollo de la familia; ahí se formará un hogar.

Las sociedades modernas y dinámicas requieren de

ordenamientos legales que evolucionen y mantengan su eficacia, pues de lo contrario será muy difícil la administración de un conglomerado humano, en el cual el mundo de facto ha superado al mundo de jure. Si bien no siempre es posible que esta relación entre los hechos y el Derecho se encuentre a la par, si es una necesidad y una obligación por parte de las autoridades y de la sociedad el realizar esfuerzos para que todo aquello que se encuentre fuera de su esfera de atención sea solucionado de manera pronta y eficaz y no solo crear medidas que pretendan mitigar el malestar y no encontrar la cura.

Desde su creación y entrada en vigor del citado Decreto en 1985 y hasta la fecha han transcurrido siete años y parecería que nada se hubiera hecho para aliviar la crisis del alquiler de vivienda en el Distrito Federal. La pregunta sería: Después del Decreto no queda más por realizar en el campo del Derecho en materia de arrendamiento ?.

En México de 1985 es distinto al de 1992: nuestra nación ha logrado superar la profunda crisis económica en la que se encontraba hace siete años, los rumbos a seguir en la administración nacional son nuevos y se está construyendo la plataforma de despegue al desarrollo industrial. Son tiempos de integración económica y cambios políticos, de reformas e instituciones jurídicas que se consideraban inmutables. Pero desgraciadamente en nuestra sociedad persisten males añejos y

problemáticas sociales que no han podido ser solucionadas y que amenazan con estallar en conflictos de alta embergadura si no son atendidos y erradicados a tiempo.

El problema del arrendamiento de inmuebles debe ser analizado nuevamente, pues es inegable que no se ha logrado la solución adecuada, consideramos que siempre estaremos a tiempo de proponer soluciones, algunas veces parciales, a través de un esfuerzo coordinado de la iniciativa privada y del sector público. Son varios los factores que inciden en el problema, decir que el aspecto jurídico es el único responsable de la actual situación sería incurrir en un grave error, pues hay otros factores, como ya lo hemos dicho páginas anteriores, que concurren: económicos, políticos, culturales y otros más, pero el jurídico agrava el problema y pensamos que con nuestra tesis podemos colaborar con nuestro grano de arena a la solución del problema.

Por tal motivo, proponemos una revisión en aquellos ordenamientos legales que consideramos han perdido eficacia y resultan poco operables en la práctica, proponemos la creación de una nueva fianza especial en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Las reformas que proponemos no serán indudablemente la solución mágica del problema pero si un esfuerzo y una aportación individual.

C).- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS. REFORMAS
AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

Una premisa básica para el desarrollo de toda sociedad ha sido la evolución de sus sistemas de producción en beneficio de la colectividad. El campo, como uno de los factores básicos de la producción, requiere, tanto por su importancia económica como por su trascendencia social, de una reglamentación y una atención particular, las cuales deberán tener como finalidad el otorgar el apoyo necesario para que sea uno de los engranes fundamentales en la maquinaria que habrá de crear el desarrollo integral de nuestro país.

Es por ese motivo que en noviembre de 1991 y en medio de uno de los procesos de transformación más importantes en la vida política y social de este país, se realizó a través de una iniciativa de ley del Ejecutivo Federal la mayor y más significativa reforma en materia agraria en los tiempos modernos.

Uno de los puntos centrales de la mencionada reforma consistió en la creación de un nuevo régimen de tenencia de la tierra destinada a labores agropecuarias y afines; se buscó convertir al campesino en propietario de las tierras que trabajaba y otorgarle la libertad de asociación con capitales provenientes de la iniciativa

privada, con las restricciones que para tal efecto se establezcan; así mismo se le otorgó la libertad de conceder el uso y goce de sus tierras a terceros, derecho que queda consagrado en el párrafo quinto de la fracción VII del artículo 27 Constitucional.

Esta reforma atiende a una realidad que ya no era posible ignorar. El campo requería de una profunda transformación, debido a que se encontraba sumergido en el atraso y en la improductividad y los ordenamientos legales que lo enmarcaban se habían transformado en pesados lastres que impedían su crecimiento, manteniendo al campesino en un asfixiante estado de miseria y subdesarrollo.

Con este nuevo giro en la política social y de desarrollo y con la creación de un régimen legal de tenencia de la tierra destinada al cultivo y la producción agropecuaria, se crea la necesidad de realizar una revisión a diversos ordenamientos legales que de una forma u otra tienen alguna relación con las reformas planteados en el nuevo texto del artículo 27 Constitucional.

Como consecuencia de la transformación de los preceptos consagrados en el referido artículo 27 de la Constitución Federal, surge la ley reglamentaria a dicho numeral, la cual tiene por objeto regular los nuevos procesos de enajenación de la tierra así como los de

administración e inversión; de igual manera son de su competencia la regulación para ceder el uso o el uso y goce de las tierras que posee el campesino, a cambio del pago de una renta o de la inversión a mediano plazo. Por tal motivo resulta necesario reformar el Código Civil del Distrito Federal en su Título Sexto "Del arrendamiento de fincas rústicas".

Proponemos la abrogación de los artículos 2453 al 2458 del referido Código debido a que pensamos que el arrendamiento de fincas rústicas debe ser materia de la nueva Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional, la cual es el medio idóneo para normar los procesos mediante los cuales los campesinos, comuneros o ejidatarios puedan conceder el uso o el goce uso y goce de sus tierras, inclusive esta ley debe regular las tierras no ejidales que ahora regula el Código Civil pero que por sus características especiales de producción la ley reglamentaria es un medio más idóneo que la legislación civil.

Por tal motivo, pensamos que resulta inadecuado que actualmente sea el Código Civil el que reglamente fincas rústicas en virtud de que estas requieren por su propia naturaleza de un tratamiento especial; además, es de señalarse que en el Distrito Federal casi han desaparecido los terrenos destinados al cultivo, aparcería y demás actividades agropecuarias; de las dieciséis delegaciones

políticas que conforman la ciudad, tan solo cuatro de ellas, esto es, Milpa Alta, Xochimilco, Tlahuac y Cuajimalpa destinan parte de su extensión territorial, aproximadamente un veinte o veinticinco por ciento a fincas rústicas con fines agrícolas o agropecuarios. La delegación de Ixtapalapa, que antaño contaba con grandes terrenos destinados al cultivo conocidos como "chinampas" ubicados principalmente en las regiones de Magdalena Atlazolpa y la sección de la Nueva Rosita, ha transformado esos terrenos en colonias populares, motivo por el cual las áreas de predios rústicos han desaparecido ante el crecimiento de la mancha urbana.

Los seis artículos que conforman las disposiciones en materia de arrendamiento de fincas rústicas deben ser suprimidos del Código Civil, pues la existencia de dos estatutos jurídicos que regulen la misma materia podría crear confusiones y contradicciones en la interpretación de ambas leyes, situación que lamentablemente se presenta con cierta frecuencia en el sistema legal mexicano, al encontrarse disposiciones diversas que regulan contradictoriamente la misma materia. En base a lo anteriormente expuesto y en virtud del rango federal de la nueva ley reglamentaria del artículo 27 de la Constitución pensamos que sería conveniente abrogar las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Título Sexto del Código Civil para el

Distrito Federal en materia de arrendamiento de fincas rústicas y transferir su ámbito de aplicación a la ley reglamentaria del artículo 27 de la Constitución.

D). DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS AL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIOS Y/O INDUSTRIAS.

Los últimos años en México se han significado por ser un período de profundos y radicales cambios en los ámbitos político, social, económico, cultural y jurídico; cambios que antaño eran impensables y que ahora son parte de una nueva y dinámica realidad. Una de las mayores transformaciones se ha dado en el terreno económico; la nueva apertura en este ámbito nos ha llevado a buscar la integración comercial en nuestra zona natural de influencia en el mercado de América del norte a través de un Tratado de Libre Comercio.

Dicha integración resulta particularmente difícil si pensamos en nuestros futuros socios comerciales, los Estados Unidos de Norteamérica, y el Canadá, los cuales ostentan un grado de desarrollo industrial superior al nuestro; por tal motivo la actual administración del Presidente Carlos Salinas de Gortari, ha procurado establecer las bases de negociación con sumo cuidado para así no desproteger y lesionar con dicho acuerdo a la planta productiva nacional.

Una de las promesas del Ejecutivo Federal y de los encargados del grupo negociador del Acuerdo de Libre Comercio, ha consistido en la garantía de otorgar los plazos y medios adecuados a los industriales nacionales para que puedan adecuarse a las condiciones de un nuevo mercado, modernizar su planta productiva y tener la capacidad de competir comercialmente con los nuevos socios en un mercado más complejo que el nacional. Atención especial han merecido la micro y pequeña industrias a las que se les ha garantizado todo el apoyo y asistencia necesarios para integrarse al libre comercio.

En este ámbito de la micro y pequeña industria haremos un paréntesis en relación a el problema del arrendamiento de inmuebles en la Ciudad de México. Se ha señalado que la administración actual del país pretende otorgar las máximas garantías a los industriales nacionales en este nuevo proceso de integración comercial, con el fin de disminuir al máximo los problemas derivados de dicha integración. Pero existen en la actualidad diversos problemas que afectan al pequeño empresario nacional, problemas que no derivan de la integración comercial que se pretende lograr, pero que se verían agravados si no son atendidos debidamente antes de que se realice una apertura total en el campo de la integración comercial que se pretende.

Así como la base de la sociedad es la familia, la base de la planta productiva nacional son la micro y pequeña industria, esta modalidad del empresario nacional se enfrenta entre otros problemas a la falta de una infraestructura que les permita crecer y planear adecuadamente sus proyectos de expansión.

Algunos de estos empresarios se encuentran en la necesidad de buscar inmuebles apropiados para realizar el fin de sus negociaciones. Esto significa que tienen que rentar naves, bodegas, patios de servicio y demás instalaciones, pues en su mayoría los micro empresarios han empezado como pequeñas cooperativas, talleres artesanales o empresas familiares, que al alcanzar un cierto grado de desarrollo y obtener cierto éxito comercial, requirieron de mayores espacios e instalaciones, los cuales debido al alto costo de la propiedad inmueble y en especial la destinada a la pequeña industria, resultan difíciles de adquirir, por lo que la única opción consiste en buscarlos en arrendamiento.

El tomar en arrendamiento un inmueble con fines industriales y/o comerciales puede resultar en ocasiones una carga excesivamente gravosa para el micro y pequeño empresario, si se toma en cuenta que no existe actualmente ningún ordenamiento especializado en materia de arrendamiento con fines comerciales o industriales, pues se deja a la ley de la oferta y la demanda los criterios para fijar los montos

de renta inicial y sus incrementos.

La falta de disposiciones que regulen o den parámetros para la fijación de rentas y sus incrementos, trae como consecuencia que los pequeños industriales se encuentren sujetos a desmedidos aumentos por parte de los arrendadores, pues de un año a otro las rentas aumentan hasta un trescientos por ciento, lo cual resulta desproporcionado y lesivo afectando de esta manera el precio de los productos y la fuente de trabajo.

Este problema, también afecta a los pequeños comerciantes establecidos, pues en la mayoría de los casos cuando un pequeño negocio comienza a obtener cierto éxito comercial, se enfrenta frecuentemente a aumentos excesivos en el alquiler de los locales comerciales. No debe olvidarse que uno de los factores que han propiciado el aumento del comercio ambulante son los elevados costos que representa la renta del establecimiento.

Ahora bien, no se pretende que el empresario y/o comerciante arriende inmuebles pagando cantidades controladas o subsidiadas, lo que se busca es la creación de una reglamentación que permita al arrendador y al arrendatario-pequeño empresario y/o comerciante se coloquen en un estado de igualdad y de esta manera logren un mutuo beneficio, pudiendo el empresario pagar lo suficiente para la

realización de su fin comercial y el arrendador obtener un ingreso reductible por el alquiler de sus inmuebles.

Una de las políticas de las autoridades de la Ciudad de México ha sido procurar que no se establezcan más factorías en la zona urbana; a su vez el gobierno federal ha promovido la creación de parques industriales fuera de la capital, pero tal situación no debe desatender las necesidades de las pequeñas industrias ya establecidas en el Distrito Federal y las de los pequeños comerciantes a fin de evitar la proliferación de la economía subterránea y los problemas que esta ocasiona.

La solución a este problema podría comenzar con la creación de comisiones tripartitas integradas, por una parte, por los representantes acreditados de los pequeños industriales y comerciantes, por otra parte por los representantes acreditados de los arrendadores y por último por los delegados de la administración pública de la ciudad. No se pretende la creación de reglamentos o disposiciones que entorpezcan, obstaculicen o burocraticen el proceso, pues si la falta de disposiciones especiales que regulen el arrendamiento para los fines que nos ocupan es perjudicial, igualmente nocivo resultaría la creación de un cuerpo normativo que entorpeciera y no solucionara este tipo de actos jurídicos.

El objeto de la creación de la comisión tripartita sería el estudio de las necesidades de los sectores interesados en este tipo de arrendamientos, para fijar los incrementos de rentas y promover el desarrollo, principalmente del comercio establecido y el de la pequeña industria asentada en el area metropolitana en coordinación con los reglamentos administrativos promulgados por el gobierno de la ciudad.

CAPITULO II

2.0 DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

- 2.1 El orden público y el interés social en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- 2.2 Duración de la relación contractual. Prórroga y tácita reconducción. Tósis del Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. Manifestación de la voluntad del arrendatario para prórrogar la relación contractual.
- 2.3 Incremento de la renta. Ausencia del procedimiento para su incremento. Acción para incrementar la renta vencido el plazo forzoso y/o prórroga.
- 2.4 Registro del contrato de arrendamiento.

CAPITULO II

2.0 DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

2.1 EL ORDEN PUBLICO Y EL INTERES SOCIAL EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

El Código Civil para el Distrito Federal señala en su Artículo 2448 lo siguiente:

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

Del anterior ordenamiento desprendemos la existencia de dos elementos fundamentales: el orden público y el interés social. Por tal motivo, es imprescindible conocer el significado y la definición de dichos elementos para comprender de una mejor manera el sentido que el legislador pretendió darle al citado numeral.

Al respecto del orden público señala Eduardo Pallares lo siguiente: (12)

"Para definir bien el orden público es necesario precisar antes cual es el significado del vocablo orden. La definición gramatical lo hace consistir en la acertada disposición de las cosas, pero con esto no se profundiza en dicho concepto.

(12) PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, 1963. Pág. 544.

Si se analiza desde un punto de vista más general, puede determinarse por las siguientes notas:

1.- El orden solo existe cuando a su vez hay una pluralidad de objetos, entendiéndose como tal a todo aquello que puede ser captado por la mente.

2.- Los objetos deben coexistir en el tiempo o en el espacio, o se realicen sucesivamente los unos después de los otros.

3.- Los objetos deben coexistir o sucederse de acuerdo a una norma o con el fin que realicen.

Partiendo de esta noción puede definirse el orden público como la actuación individual y social del orden jurídico establecido en una sociedad. Si se respeta dicho orden, si tanto las autoridades como los particulares lo acatan debidamente, entonces se produce el orden público que en definitiva consiste en no violar las leyes del derecho público".

De lo anteriormente señalado, desprendemos que el orden público debe observarse por la sociedad en su conjunto, tanto los particulares como las autoridades se encuentran obligados a observar las disposiciones contenidas en dicho orden.

Por tal motivo los particulares no pueden decidir por su voluntad si cumplen o no dichos preceptos, lo cual nos indica que estamos en presencia de normas de carácter taxativo, y no de normas dispositivas. Por normas taxativas debemos entender aquellas que obligan en todo caso a particulares, independientemente de su voluntad y las dispositivas son las que pueden dejar de aplicarse por

voluntad expresa de las partes, a una situación jurídica concreta. Por ello mismo, las primeras son irrenunciables y no así las segundas que sí pueden renunciarse. (13)

Una vez que ha quedado establecido que el orden público es obligatorio a la sociedad, quedaría por analizar a que tipos de normas, o mejor dicho, a que tipo de leyes les corresponde la categoría de orden público. Al respecto señala Planiol (14) que son disposiciones de orden público... "en primer lugar, y necesariamente, todas las leyes de Derecho Público (constitucionales, administrativas, penales, procesales, internacionales públicas) es decir, aquellas que reglamentan la organización y atribuciones de diferentes poderes y de sus agentes, así como las obligaciones y derechos de los particulares en materia política, electoral, de impuestos, servicio militar, etc.. Todas estas leyes, que constituyen el régimen político del país, son superiores a voluntades privadas"

(13) Ortiz Urquidi señala que indudablemente las normas taxativas son de interés público, y las dispositivas son de interés meramente privado de los particulares. De ahí que los actos ejecutados contra el tenor de aquellas sean ilícitos y por tanto nulos, según el artículo Octavo del Código Civil, mientras que los realizados contra el texto de las dispositivas son perfectamente lícitos y por tanto válidos según el artículo 80. del Código Civil. ORTIZ URQUIDI RAUL. Derecho Civil. Edit. Porrúa. 1986. Pág. 331.

(14) PLANIOL, MARCEL et Georges Ripert. Paris 1928-1928. Citado por Ortiz Urquidi Raúl. Ob. Cit. Pág. 332.

Ademas -sigue diciendo Planiol- una ley puede pertenecer al Derecho Privado, y, sin embargo, será de orden público. Acontece esto siempre que la ley esté motivada por un interés general, que se comprometería si los particulares pudiesen impedir la aplicación de aquella... Las leyes de Derecho Privado que presentan este carácter pueden reducirse a cuatro categorías principales:

- 1.- Las que reglamentan el estado y capacidad de las personas;
2. Las que organizan la propiedad, y especialmente la propiedad inmueble;
3. Las que imponen a las partes prohibiciones o medidas dictadas en interés de los terceros;
4. Las que tienden a la protección de uno de los contratantes frente al otro.

En lo relativo al interés social, podemos establecer que se entiende cuando solo se origine con respecto a varios, a muchos o a todos los individuos, o dicho de otra manera, cuando se trate necesariamente de la satisfacción de varias personas.

Sin embargo, es necesario aclarar que en México no se ha establecido concretamente que debe entenderse por interes social, por que ha nuestra manera de pensar se ha confundido el interes social con un proteccionismo a ciertos extractos de la sociedad, que en el transcurso de los años ha arrojado resultados lamentables.

Buscar el interes social es tratar de conseguir el bienestar de las sociedad, tratar de obtener un debido equilibrio entre las diferentes clases sociales que por una u otra razón a través del proceso histórico se encuentran en posiciones diferentes, en niveles distintos; es tratar de conseguir una mejor distribución de la riqueza para construir una sociedad más justa y que ofrezca las mismas posibilidades a todos los seres que la integran. Pero el interes social se ha confundido con el proteccionismo que siempre será negativo pues lejos de obtener el equilibrio social, las consecuencias han sido profundas desigualdades y atrasos que han impedido el desarrollo dinámico de nuestra sociedad.

En aras del interes social se pretendió proteger a la clase campesina con la creación del ejido y los resultados a 75 años de distancia tan solo dejaron la pobreza y miseria, así como la improductividad del campo provocándose también las emigraciones campesinas hacia las grandes ciudades, creando con esto serios problemas como el de la falta de habitación urbana.

El proteccionismo a la clase trabajadora -no refiriéndonos a los derechos legítimamente alcanzados por los trabajadores a través de la historia- ha creado organizaciones que han ido más haya de los conceptos jurídicos y que apartándose de la verdadera misión de lucha de los trabajadores se convirtieron en mafias como la que

integró el tristemente celebre líder sindical Joaquín Hernández Galicia conocido vulgarmente como "La Quina" y cuya organización se había adjudicado de hecho el patrimonio de Petroleos Mexicanos.

Otro ejemplo de proteccionismo lo representa el otorgado a la clase estudiantil, para que aún en los niveles profesionales, la educación universitaria sea gratuita o ridículamente pagada; esto ha provocado la existencia de sedicentes estudiantes, la infiltración de individuos ajenos a la verdadera clase estudiantil -los llamados "porros"-, la precaria retribución a los profesores e investigadores y una universidad cuyo nivel ha descendido si nos comparamos con universidades como la de Harvard y Yale en los Estados Unidos, la Sorbona en París, la de Salamanca en España y otras tantas, a pesar de que nuestra Alma Mater es la más antigua en el Continente Americano.

Buscando el interés social se pretendió proteger a la clase inquilinaria mediante el Decreto de 24 de diciembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento -aún vigente- y cuyos resultados ocasionaron un "cáncer urbano" representado por predios improductivos, antihigiénicos, peligrosos para sus moradores y en algunos casos -no pocos por cierto- un buen negocio para quienes pagan "rentas congeladas" y subarriendan a precios actuales.

No debe por tal motivo mal entenderse el interés social el cual debe consistir en el beneficio común de toda la sociedad, y no el otorgar prevendas injustas a un sector de la sociedad en perjuicio de otro sector; no es por ende hacer justicia a los unos sino a todos.

Retomando nuevamente nuestro tema podemos concluir que al referirse el Artículo 2448 a disposiciones de orden público e interes social, se refiere a normas cuyo contenido y aplicación son dirigidas a la colectividad, y por consiguiente no son susceptibles de renuncia.

Una vez habiendo realizado el análisis anterior y habiendo comprendido el espíritu que se pretende otorgar al citado Artículo 2448, es necesario realizar las siguientes observaciones:

En primer lugar, el señalar en el Artículo 2448 del Código Civil que lo contenido en el Capítulo citado conocido comunmente como "ley inquilinaria" es de orden público e interes social resulta inapropiado, debido a que esa mención debe establecerse en las disposiciones preliminares del Código pues dicho ordenamiento contiene en su totalidad normas de orden público, ya que el conjunto de sus disposiciones son taxativas y por ende no debe considerarse que su cumplimiento se encuentra sujeto al arbitrio de las partes.

Si interpretamos a "contrario censu" el referido artículo 2448 se podría deducir que solamente lo que dicho artículo contiene es de orden público e interés social, y que el resto de las disposiciones del Código no lo son. Este artículo evidencia una falta de técnica jurídica, ya que los únicos derechos establecidos en la ley que pueden ser renunciados son los que en la propia ley se autoriza a su renuncia. Si en el Decreto del jueves 7 de febrero de 1985 no se realiza una mención expresa de que puede renunciarse a los derechos ahí establecidos, resulta innecesario entonces el señalar que estos son de orden público e interés social.

Cuando el legislador plasma en un cuerpo legal, en un ordenamiento, un derecho aplicable a un supuesto jurídico, ese derecho debe ser observado y respetado, pues el legislador no lo estableció como un acto de arbitrariedad para ver si el particular desea o no observar el cumplimiento de la ley. Todos los derechos consagrados en el Código Civil resultan ser de orden público e interés social, porque el legislador actuó en interés de la sociedad y en la búsqueda de salvaguardar el orden público.

En segundo lugar, resulta necesario mencionar que tampoco ha sido establecido por parte del legislador un criterio definido acerca del orden público y del interés social, como se desprende de la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a continuación se transcribe:

SUSPENSION DEL ACTO RECLAMADO. CONCEPTO DE ORDEN PUBLICO PARA LOS EFECTOS DE LA.

De los tres requisitos que el Artículo 124 de la Ley de Amparo establece para que proceda conceder la suspensión definitiva del acto reclamado, descuello el que se consigna en segundo término y que con ella no se siga perjuicio al interes social ni se contravengan disposiciones de orden público. Ahora bien, no se ha establecido un criterio que defina, concluyentemente, lo que se debe entender por interes social y por disposiciones de orden público, cuestión respecto de la cual la Tesis número 131 que aparece en la página 238 del Apéndice 1917-1965 (JURIDICAMENTE COMUN AL PLENO Y A LAS SALAS) sostiene que si bien la estimación del orden público en principio corresponde al Legislador al dictar una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores apreciar su existencia en los casos concretos que se les sometan para su fallo; sin embargo, el exámen de la ejemplificación que contiene el precepto aludido para indicar cuando, entre otros casos, se sigue ese perjuicio o se realizan esas contravenciones, así como de los que a su vez señala esta Suprema Corte en su jurisprudencia, revela que se puede razonablemente colegir, en terminos generales, que se producen estas situaciones cuando con la suspensión se priva a la colectividad de un beneficio que le otorgan las leyes o se le infiere un daño que de otra manera no se resentiría.

SEPTIMA EPOCA, TERCERA PARTE. VOL 47, PAG. 58, DENUNCIA DE CONTRADICCION DE TESIS VARIOS 437/71 TRIBUNALES COLEGIADOS PRIMERO Y SEGUNDO ADMINISTRATIVOS, DEL PRIMER CIRCUITO, UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

De lo anterior concluimos que no existe una definición legal a las ascepciones orden público e interés social, pero podemos deducir que se refieren a las leyes o normas que tienden a proteger un bien juridico determinado, que en caso de ser lesionado resulta de dificil o imposible reparación. Por tal motivo el legislador asegura

la protección a ese bien jurídico impidiendo que por voluntad de las partes se descuide la observancia y protección del interes o bien jurídicamente tutelado.

Consideramos que el legislador aparte de la falta de técnica jurídica en la redacción del citado Decreto de 7 de febrero de 1985, también confundió y mal interpretó los supuestos y espíritu que deben regir al orden público y al interes social.

Por regla general, los preceptos legales dedicados a estructurar un contrato en especial son normas SUPLETORIAS o DISPOSITIVAS que se han expedido para integrar el contenido de ese contrato, de acuerdo a la naturaleza particular de este y ante la imposibilidad de hecho de que las partes prevean y reglamenten al detalle todas las consecuencias y situaciones a que puede dar lugar dicho contrato.

Por excepción el legislador expide normas imperativas o inderogables por las partes para la regulación de un determinado contrato, por consideraciones muy variables; unas veces para evitar que la parte ordinariamente más fuerte lesione a la parte frecuentemente más debil, otras veces para atender a razones de orden público y en otras ocasiones muy abundantes en nuestro tiempo, sólo por móviles políticos, demagógicos, o electorales, únicamente para congradar a los gobernantes, no con los más pobres, sino con

los más numerosos sectores de la población y no tampoco para proteger a quienes tienen de su lado la razón y a la justicia, sino para hacer alagos a los que puedan hacer peligrar a los funcionarios en su estabilidad en el poder.

(15).

El Decreto del jueves 7 de febrero de 1985 es un claro ejemplo de lo expresado líneas atrás: si bien el legislador pretendió crear disposiciones que al ser consideradas de orden público e interés social fueran benéficas a un amplio sector de la sociedad, lo que creó fué un cuerpo legal que a siete años de su entrada en vigor no logró disminuir las controversias judiciales en materia de arrendamiento inmobiliario y no significó un avance legal, ni un medio eficaz para la impartición de justicia, ni un instrumento que haya fomentado la inversión privada para construir viviendas para arrendamiento, pues se apartó de los principios generales del Código Civil.

(15) El tratadista francés MASEUAD señala que esta evolución hacia una reglamentación estricta, asfixiante, del contrato ha conducido a algunos juristas a pensar que el derecho privado le cede el paso al derecho público. La observación se basa en una confusión. La distribución de materias entre el derecho privado y el derecho público no depende de la reglamentación a que se encuentran sometidas, sino de su objeto; el derecho privado rige las relaciones entre particulares y el derecho público, las relaciones de los particulares y de las colectividades públicas.

Toda norma jurídica debe tender en la mayor proporción posible a otorgar justicia y equidad a los sujetos receptores de la misma, el Derecho, como fin, debe tender a colocar a los sujetos de una sociedad en un plano de igualdad jurídica entre sí; por ello el orden público y el interés social deben ser extensivos a todos los sectores de la sociedad y no puede tolerarse que en busca de ese interés social y orden público se lesionen intereses de una clase por pequeña que sea esta, en beneficio de otra por amplia que resulte en relación a aquella.

Algunas materias del derecho privado han constituido siempre objeto de disposiciones imperativas; el carácter estatuario, institucional del matrimonio no se discute; todas las relaciones de familia se hayan reglamentadas estrictamente, así mismo la organización de las incapacidades: sin embargo, no por ello dejan de ser materia del derecho privado... El espíritu de la nueva reglamentación que dirige o impone a los contratos, sigue siendo el del derecho privado; puesto que el Legislador pretende tan solo asegurar un mayor equilibrio en relaciones de los individuos entre sí y no organizar las relaciones del Estado y de los administradores. Las intervenciones del Legislador se justifican por las necesidades de orden público y del interés social. Pero la apreciación de ese interés es delicada; hay que ver que aquí prevalezca una concepción política sobre la concepción jurídica. Las asambleas elegidas tienen la tendencia a proteger los intereses del mayor número y no de los más débiles, con desprecio de otros intereses legítimos y respetables pero menos eficaces electoralmente.

MASEUAD. LECCIONES DE DERECHO CIVIL. Citado por
SANCHEZ MEDAL RAMON. NUEVA LEGISLACION SOBRE
CONTRATOS Y PROPIEDAD URBANA. Editorial Porrúa.
México, 1976, Pág. 12.

Las reformas introducidas al Código Civil en 1985 tuvieron como fin el regular situaciones que en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación ocasionaban controversias y lesiones en perjuicio de los arrendatarios; pero dichas reformas al paso de los años resultaron contraproducentes para los mismos inquilinos debido a que desalentaron en su conjunto la creación de viviendas para arrendamiento, debido esto, en gran parte, a su alto contenido populista y que fueron creadas para dar una solución aparente al conflicto y así no enfrentar a las autoridades con el amplio sector social al cual se dirigían y al cual pretendían proteger.

Señala el Código Civil para el Distrito Federal, en su exposición de motivos, lo siguiente:

"Socializar el Derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el Derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra".

De lo anterior destaca el principio fundamental de que el Derecho no debe constituir un privilegio o un medio de dominio de una clase sobre otra, para tal principio no se presenta con exactitud en el arrendamiento de viviendas, puesto que debido a la legislación vigente no se puede negar que el arrendatario se ha convertido en un párasito de los

arrendadores, pues se le otorgan prebendas que de hecho lo colocan en determinadas situaciones de ventaja sobre su contraparte, situación que no es muy compatible con los motivos expresados en el Código Civil cuando se habla de interés social.

Las reformas a la legislación de arrendamiento de viviendas están impregnadas de un carácter populista y no de un sentido social; tal situación es el resultado de que se buscó quedar bien con el amplio sector de la población al cual se dirigían, y sucedió que al tratar de proteger y cuidar los intereses de los arrendatarios, se les dejó más desprotegidos de lo que ya estaban en algunas situaciones, y a la vez se lesionaron y se desprotegieron los intereses de los arrendadores, situación que no debe de permitirse debido a que cuando el legislador reforma una ley debe de hacerlo pensando en que esta sea equitativa, y otorgue situaciones similares a quienes va dirigida, pero no puede conseqüirse que se reforme una norma jurídica en la cual la parte anteriormente afectada -que en mucho sigue afectada- se transforme en la opresora, y que su contraparte cambie a ser la oprimida, y además se le desaliente a invertir en una actividad que puede contribuir a solucionar un problema social.

Si bien no puede negarse que antes de las reformas de 1985, la legislación en la materia de fincas urbanas

destinadas a la habitación en la Ciudad de México, resultaba obsoleta e ineficaz debido a los excesos que en contra del arrendatario se cometían, al crearse una comisión encargada de reformar estas disposiciones, se debió pensar en crear dispositivos legales capaces de solucionar o aminorar las lesiones o abusos y perjuicios en contra de los inquilinos, pero no el crear un cuerpo legal que solo busque el beneficio de una de las partes, una ley destinada solo al arrendatario y que desalienta al arrendador, ya no a crear, sino solo a conservar viviendas para alquiler.

Si tomamos en cuenta el costo de mantenimiento que requiere un inmueble destinado al arrendamiento, debido al constante deterioro al que es sometido, pues los arrendatarios casi nunca conservan en buen estado la finca; a esto aumentemos el costo de las instalaciones especiales como cisternas, bombas de agua, etc. sumemos los costos necesarios para mantener las condiciones de salud e higiene que exige la ley, aumentemos el pago de impuestos y en caso de surgir una controversia entre arrendador y arrendatario, ésta en los Tribunales puede durar hasta dos o más años sin que el arrendador perciba el pago oportuno de rentas, además de los gastos del juicio, todo esto trae como resultado que se considere incosteable, inseguro, y poco inteligente el invertir en vivienda para arrendamiento.

La legislación vigente fomenta el que la clase

arrendataria se convierta en parasitaria de sus caseros, mermando de esta manera su economía, pero de igual forma desprotege al mismo arrendatario pues desalienta la creación de vivienda; no puede concebirse que se apliquen los términos orden público e interés social a las leyes que traten de forma desigual a los miembros de la sociedad y que solo pretendió aquietar los ánimos y no descuidar los aspectos políticos de sus redactores, los cuales se olvidaron de dotar a dichas reformas de trascendencia social y efectividad jurídica.

Señala el Código Civil en su exposición de motivos, lo siguiente:

"Para legislarse no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad por que hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, por que hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar; por que hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y por que el Legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir".

En el caso que nos ocupa el Legislador de 1985, olvidó el principio antes citado, pues legisló con el único propósito de dar una solución inmediata al problema. más no pensó en que esa solución fuera efectiva también. La expedición de la ley por sí sola no trae aparejada la eficacia. Es lamentable que solo hayan tomado en cuenta el parecer de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias

y que no se haya tomado en consideración a los arrendadores, ni a profesionales del derecho, si el contrato de arrendamiento presupone la existencia de dos partes (bilateralidad).

El legislador en este caso no tuvo sus ojos puestos en el porvenir, olvido que las disposiciones que estaba creando tenían la obligación de trascender en el tiempo de una manera eficaz.

A siete años de la creación y entrada en vigor del Decreto de 1985, cabría hacernos la pregunta: a quien beneficiaron dichas disposiciones?, pues no puede negarse que las controversias en esta materia van cada día en aumento, y que los arrendadores no quieren invertir más en estos negocios; que se incrementó la construcción de propiedad en condominio y que varias viviendas de alquiler se convirtieron al régimen condominal, que en los últimos años no se ha expedido ninguna licencia para construir vivienda destinada al arrendamiento, y que los arrendadores solo buscan el poder desalojar a sus inquilinos para poder vender sus inmuebles en condominio, y que la ineptitud y corrupción en los Tribunales de Arrendamiento en la Ciudad de México son cada día más cínicas y evidentes y que se ha convertido en una práctica procesal más.

No pueden ni deben confundirse los significados:

los conceptos de orden público e interés social no pueden ser aplicados a leyes que ocasionaron más daños a los ya existentes antes de su creación. El interés social no debe entenderse como paternalismo social, debe consistir en otorgar un beneficio común a todos los individuos involucrados en una relación jurídica y cuando el legislador pretenda regular una figura de derecho privado debe hacerlo para proteger y obligar a todas las partes que intervengan, y no solamente a una de ellas.

Se ha dicho, no sin cierta razón, que las leyes no crean las condiciones del mundo social y que no hacen más que expresarlas; lamentablemente esta acepción en muchas ocasiones resulta falsa, muchas veces son las leyes las que crean las condiciones y estas no siempre resultan favorables a la sociedad, son estas leyes que sacrifican su sentido rector en beneficio de sus creadores, los cuales no siempre atinan en sus decisiones.

El legislador debe ser eco de las condiciones sociales nuevas, de los sentimientos y de las necesidades nuevas de la sociedad en que coexiste con el legislado, debe apartarse por tanto de las excentricidades políticas y de los intereses particulares, de las demagogias, para que sus acciones tengan un carácter propulsivo y estimulen a la comunidad en su sano y equitativo desarrollo, debe buscar a

través de fomentar la idea de solidaridad conciudadana el arraigo de las ideas de libertad y seguridad jurídica. Pero por sobre todo no debe olvidar que el Derecho, el orden público y el interés social, deben ser vehículos de desarrollo social, y que toda ley debe tender a otorgar una justa distribución de los derechos y las obligaciones a través de su eficacia jurídica y de su capacidad de adecuarse a la dinámica de la sociedad que la requiera.

El derecho, como toda creación humana, es perfectible, por lo que es necesario rectificar su rumbo ahí en donde el Legislador no obtuvo la eficacia de la ley, ahí en donde el Juez no comprendió el espíritu de la norma al emitir su juicio, y ahí en donde el ciudadano común aprovechándose de las deficiencias del derecho y de su incorrecta aplicación lesiona el patrimonio y ataca la libertad de los demás. El ser humano es imperfecto y como tal tiende al error, pero como parte integrante de la sociedad debe de rectificar dicho error si es que aspira al justo desarrollo de su entorno social.

Con base en todo lo anteriormente expuesto se proponen las siguientes reformas:

- 1.- La derogación del Artículo 2448 del Código Civil en virtud de que resulta inapropiado señalar que las

disposiciones de ese capítulo son de orden público e interés social, pues dicha mención debe señalarse en las disposiciones preliminares del Código y no en dicho numeral.

2.- La reforma a la redacción del Artículo 10. del Código Civil, cuyo texto actual señala:

Artículo 10.- Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal.

Por la redacción que a continuación se propone:

ARTICULO 10.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés social, y regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal.

2.2 DURACION DE LA RELACION CONTRACTUAL. PRORROGA Y TACITA RECONDUCCION. TESIS DEL SEGUNDO Y TERCER TRIBUNALES COLEGIADOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO PARA PRORROGAR LA RELACION CONTRACTUAL.

El Artículo 2448-C del Código Civil señala lo siguiente:

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y

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

La redacción del anterior precepto otorga al arrendatario, seguridad a través de una permanencia mínima, en el inmueble objeto del contrato. Anteriormente a las reformas se presentaba en la práctica la situación en la que el arrendador y el arrendatario celebraban contratos por seis meses; tiempo en el cual el arrendador podía estudiar y analizar a su inquilino y vencido dicho plazo, si el arrendatario no era del agrado del arrendador, por cualquier tipo de razón, se veía obligado a desocupar el inmueble, lo que traía como consecuencia innumerables transtornos, gastos, y falta de estabilidad para que el inquilino pudiera desarrollarse adecuadamente.

El proteger y otorgar un plazo razonable de permanencia al inquilino resulta válido, si se piensa en la estabilidad que se le otorga a la familia; pero dicho precepto también trae aparejado un aspecto negativo, pues de manera indirecta daña a todas aquellas personas que no tienen motivos para arrendar un inmueble para habitación por un año, situación que se presenta frecuentemente en personas que tienen necesidad de arrendar por tres o seis meses una localidad para habitación, en lugar de pagar hoteles.

Pensamos al respecto que al Legislador le faltó un poco de imaginación, pues por la prisa con la que se realizaron las reformas no se tomaron en cuenta los casos anteriores y que representan un problema a un sector de la sociedad; sin embargo, este precepto resulta en lo general un Artículo bien logrado.

Señala el mismo Artículo 2448-C lo siguiente:

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"

La prórroga a la que hace mención el citado artículo resulta en la práctica una situación incierta, que ha originado una de las mayores controversias que en materia de arrendamiento de inmuebles se presenta. Al respecto de la prórroga los Tribunales Colegiados han sostenido el siguiente criterio:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, AL QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL.

Para que proceda la prórroga de un contrato de arrendamiento, a que se alude el Artículo 2448-C del Código Civil del Distrito Federal, tendrá que solicitarse por el arrendatario, en forma expresa, antes de que fenezca el contrato, pues no se dá por simple ocupación del inmueble arrendado, y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de

arrendamiento de inmuebles habitacionales y para inmuebles no habitacionales, puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 947/87. AURELIA SANTILLAN DE VELEZ. 8 DE MAYO DE 1987. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE ROJAS AJA. SECRETARIO FRANCISCO SANCHEZ PLANELLS.

AMPARO DIRECTO 3487/87 JUAN AVILA RIVERO. 14 DE ABRIL 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE ROJAS AJA. SECRETARIO FRANCISCO SANCHEZ PLANELLS.

AMPARO DIRECTO 1813/88. RAMON ZORRILLA STROTHER. 23 DE JUNIO 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE ROJAS A. SECRETARIO MARCO ANTONIO RODRIGUEZ BARAJAS.

AMPARO DIRECTO 2073/88. ROSA LIRA DE AGUIRRE. 8 DE JULIO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS PONENTE MANUEL ERNESTO SALOMA VERA. SECRETARIO VICENTE BANDERAS TRIGOS.

AMPARO DIRECTO 3202/88 MARIO HERNANDEZ PACHECO. 27 DE OCTUBRE DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE ERNESTO SALOMA VERA. SECRETARIO VICENTE BANDERAS TRIGOS.

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AMPARO DIRECTO 1397/88. RUBEN PRADO CANO. 31 DE MAYO 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. FONENTE. MARTIN PRADO RIOS SECRETARIO ANASTACIO MARTINEZ GARCIA.
AMPARO DIRECTO 1597/88. FELIPE AGUILAR GONZALEZ. 15 DE JUNIO DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE JOAQUIN HERNANDEZ ZAMORA. SECRETARIO CESAR AUGUSTO FIGUEROA S.
AMPARO DIRECTO 1507/88, JOSE ESCALERA MENDOZA. 30 DE JUNIO 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE JOAQUIN HERNANDEZ ZAMORA. SECRETARIO CESAR AUGUSTO FIGUEROA S.
AMPARO DIRECTO 3839/86. ANTONIO ESPINOZA MARTINEZ 16 DE ENERO 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE JOSE JOAQUIN HERNANDEZ ZAMORA. SECRETARIO CESAR AUGUSTO FIGUEROA S.
AMPARO DIRECTO 527/89 AUGUSTO VALDEZ SANCHEZ 28 FEBRERO 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS PONENTE MARTIN ANTONIO RIOS. SECRETARIO ANASTACIO MARTINEZ GARCIA.

Con el respeto que nos merece nuestros Tribunales Colegiados nos permitimos disentir con los criterios señalados, por las siguientes razones:

Es un error señalar que el inquilino deba solicitar en forma expresa la prórroga a que tiene derecho por ley en virtud de que el Artículo 2448-C debe interpretarse correlativamente con el Artículo 1803 del Código Civil que establece que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos y el consentimiento tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en los que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Ahora bien, el Artículo 2448-C no establece que la voluntad del arrendatario, para prorrogar el contrato, deba

manifestarse expresamente, pues el único elemento sine qua non para prorrogar la relación contractual es la voluntad misma del arrendatario, sea que se manifieste expresa o tácitamente, pues donde la ley no distingue no cabe distinguir. Los Tribunales Colegiados legislaron al dictar disposiciones que la propia ley no contempla, es decir fueron más allá de las atribuciones que la ley les otorga para interpretarla. Es incuestionable que el inquilino manifiesta su voluntad en prorrogar el contrato de arrendamiento al no desocupar la localidad arrendada, tácitamente está manifestando al arrendador su voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento que establece entre las partes una relación de tracto sucesivo y momento a momento los contratantes están manifestando su voluntad en continuar con la relación, pues de no ser así, la parte arrendataria desocuparía la localidad dando por terminado en esta forma el contrato que los une. Es válido que el Segundo Tribunal Colegiado haya resuelto que la prórroga no opera por ministerio de ley porque efectivamente para que esta figura jurídica opere es necesaria la voluntad del arrendatario; pero esta voluntad puede manifestarse en forma expresa o tácita, como ya lo hemos sostenido y por lo mismo la tésis en comento se aparta de lo establecido en el ya citado Artículo 1803 del Código Civil, pues lamentablemente confunde la prórroga por ministerio de ley con la manifestación tácita

del consentimiento, cuando la ley no exige concretamente que se manifieste en forma expresa.

Señalan los Tribunales Colegiados en las dos tesis anteriormente citadas, que han servido como antecedentes para que los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario hayan dictado innumerables sentencias en tal sentido, que la prórroga deberá solicitarse en forma expresa. Del argumento anterior se desprende que los Tribunales Colegiados consideraron necesario agotar un procedimiento previo para que el inquilino exprese su voluntad (ya sea mediante diligencias que promueva en jurisdicción voluntaria, mediante notario público, ante testigos, etc.), requisito que el Artículo 2448-C no establece y por ende no considera ni toma en cuenta la existencia del Artículo 1803 del Ordenamiento Civil que establece que la voluntad puede manifestarse mediante hechos que la presupongan y en el caso que nos ocupa es indudable y así lo afirmamos una vez más que si el inquilino no desocupa la localidad tácitamente está manifestando su voluntad en mantener la relación contractual en los términos del Artículo 2448-C.

A este punto de nuestro análisis, cabría preguntarnos: Cual ha sido la razón que motivó a los Tribunales Colegiados para imponerle al arrendatario la obligación de manifestar expresamente su voluntad? Si el espíritu de la ley al otorgarle al inquilino el derecho a la

prórroga fué protegerlo, porqué ponerle escollos en el camino para obtener el beneficio ? Los tribunales deben interpretar la ley y el legislador debe legislar para la realidad. Cuantos inquilinos saben que deben solicitar expresamente la prórroga de su contrato de arrendamiento para no ser lanzados de la localidad arrendada ?.

Los Tribunales Colegiados no han interpretado el Artículo 2448-C conforme a lo establecido en el Artículo 19 del Código Civil que ordena que las controversias del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica dado que el citado Artículo 2448-C no exige en ningún momento que el arrendatario manifieste su voluntad expresamente y a mayor abundamiento tampoco ha interpretado la ley conforme a los principios generales de derecho dado que si el decreto materia de nuestra tesis se promulgó con un espíritu protector para el arrendatario, tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación y considerando que sus disposiciones son de interes social y con el carácter de orden público, todo ello ante la crisis habitacional que padece el Distrito Federal, debió considerar con base en los principios de la más elemental hermenéutica jurídica los supuestos establecidos en los Artículos 19, 20, 1803 y 2448-C del Código Civil.

Los argumentos emitidos por los Tribunales

Colegiados contravienen lo dispuesto en los Artículos 1803 y 2448-C del Código Civil pues consideran que el contrato de arrendamiento deja de existir al momento de fenecer el plazo forzoso de un año establecido en la ley si el arrendatario no manifestó en forma expresa su voluntad para prorrogarlo. El afirmar que el contrato de arrendamiento se extingue al fenecer el plazo forzoso es antijurídico y constituye una deformación de la realidad, pues la realidad misma demuestra que por ser el contrato de arrendamiento generador de una obligación de tracto sucesivo, en tanto que el arrendatario no desocupe la localidad y continúe pagando las rentas y el arrendador continúe cobrando las mismas, se encuentran manifestando momento a momento su voluntad en mantener viva la relación contractual.

Confundir el plazo forzoso del arrendamiento con la relación contractual en sí misma resulta erróneo, porque independientemente de que el plazo forzoso haya fenecido no puede negarse que la relación contractual subsiste. Si nos apegamos al criterio de los Tribunales Colegiados, cabría hacernos la siguiente pregunta: A que título se encuentra el arrendatario ocupando el inmueble arrendado al día siguiente de que feneció el plazo convenido por las partes?, pues si el contrato ya se extinguió, entonces el ex-arrendatario está cometiendo un despojo en perjuicio del arrendador y éste

podría ejercitar acción penal en su contra, situación que resulta ridícula e inconcebible.

De igual forma si el contrato se extinguió el día en que feneció el plazo forzoso, entonces, porqué el inquilino tiene la obligación de pagar las rentas que se causen durante su ocupación posterior ? No debe confundirse por tal motivo las situaciones, la relación contractual sigue existiendo independientemente de que el plazo forzoso haya fenecido, pues como ya hemos explicado anteriormente el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo y las obligaciones y derechos se generan momento a momento. Si el plazo forzoso del arrendamiento feneció, tal situación da derecho al arrendador de demandar del inquilino, mediante instancia judicial, la desocupación del inmueble, pero la relación contractual subsiste hasta el preciso momento en que el arrendatario desocupe físicamente la localidad arrendada, ya sea que dicha desocupación sea voluntaria o por lanzamiento dentro del procedimiento judicial instaurado en su contra.

Por otra parte no debe confundirse la prórroga tácita del contrato de arrendamiento con la operación de la tácita reconducción, situaciones que son distintas. La prórroga de dos años a que se refiere el Artículo 2448-C opera a solicitud del arrendatario a través de la manifestación de su voluntad, la cual como quedo establecido

lineas atras debe considerarse que puede ser expresa o tática y genera a cargo del inquilino la obligación de incrementar la renta en los terminos que la ley establece. En el caso de la tática reconducción, ésta opera por el ministerio de ley, si despues de terminado el plazo establecido en el contrato y sus prórrogas si las hubo y el arrendatario continua sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado el arrendamiento por tiempo indefinido si el predio fuere urbano y el arrendatario entenderá la renta con arreglo a lo que pagaba.

Pensamos que hemos agotado nuestro análisis y proponemos la siguiente reforma:

1.- La reforma del Artículo 2448-C cuyo texto actual señala:

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Por la redacción que a continuación se propone:

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, sea que ésta se manifieste en forma

expresa o tácita, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

2.3 INCREMENTO DE LA RENTA. AUSENCIA DEL PROCEDIMIENTO PARA SU INCREMENTO. ACCION PARA INCREMENTAR LA RENTA VENCIDO EL PLAZO FORZOSO Y/O PRORROGA.

Uno de los principales problemas y en ocasiones el de mayor trascendencia en materia de fincas destinadas a la habitación, es sin duda alguna el de la renta. Después de los conflictos ocasionados por los términos de los contratos, las controversias por pago de rentas ocupan el mayor porcentaje de los litigios que se ventilan en los tribunales. Desde antes de las reformas de 1985 y hasta la fecha el monto de las rentas ha sido el punto central de casi toda controversia.

En nuestros días este tipo de conflictos persiste y se ve agravado en virtud de la crisis económica que padece la sociedad en general, transformándose de un conflicto económico, a un inmenso problema social. Las posturas encontradas del arrendador -el cual desea obtener el mayor lucro posible a través de la menor inversión- y del arrendatario -el cual desea una vivienda vitalicia y de primer nivel a cambio del pago de una renta paupérrima y sin aumentos- han agravado estas controversias.

Las reformas de 1985, que perseguían el fin de

otorgar una seguridad al inquilino en el pago de sus rentas, y de esta forma proteger el poder adquisitivo de su salario y aumentar la protección a los incrementos desmedidos de las rentas, obedecieron a una realidad económica bastante grave que padecía en ese entonces el país, el cual se encontraba sumergido en la peor depresión económica de su vida posrevolucionaria.

Desafortunadamente a siete años de las reformas de 1985 es lamentable observar que son estas reformas -sin así pretenderlo- las que han agravado las controversias en materia de arrendamiento y en especial en lo que a rentas se refiere.

La prórroga forzosa por dos años origina problemas diversos. Este plazo desalienta la inversión en bienes destinados a la renta de casa habitación, en virtud de que origina una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta, ya que si el contrato y sus prórrogas pueden durar tres años y la renta no se puede incrementar sin sujetarse a lo dispuesto en el Artículo 2448 D, el arrendador al inicio del contrato exige una renta muy elevada para compensar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y la imposibilidad de un incremento substancial posterior de las rentas.

Al respecto señala el Artículo 2448 D, lo siguiente:

Art. 2448 D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

El primer párrafo consagra la disposición de que la renta solo puede estipularse en moneda nacional. En los contratos de arrendamiento de bienes muebles o de inmuebles no destinados a casa habitación, el precio o renta puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada (Artículo 2399 del Código Civil). En materia de arrendamiento para la habitación, la renta solo puede convenirse en dinero, moneda nacional. Este Artículo además no deja lugar a dudas de que no es posible convenir un pago de rentas en moneda extranjera.

Con estas disposiciones el legislador pretende erradicar una vieja práctica, mediante la cual se pactaban los contratos de arrendamiento en moneda extranjera, lo cual repercutía en perjuicio del arrendatario, pues el constante desliz que sufre la moneda nacional frente a otras divisas

extranjeras y más en tiempos de depresión, traía aparejada una pérdida del poder adquisitivo y por consiguiente se traducía en un aumento casi diario a la renta estipulada. Todo contrato celebrado en moneda extranjera debería entenderse celebrado en moneda nacional, haciendo la conversión al tipo de cambio vigente en el momento de la concertación.

En su segunda parte, el ordenamiento referido señala la posibilidad de aumentar anualmente el monto de la renta en el caso de que se produzcan las prórrogas, y dicho aumento no podrá ser mayor al 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal.

El procedimiento de aumento anterior tuvo como fin el de proteger a los arrendatarios en relación a las alzas desproporcionadas en el monto de las rentas que pagan por los inmuebles que arriendan, pero desgraciadamente este precepto a lo largo del tiempo se ha tornado contra el mismo inquilino, ya que por una parte obliga al arrendador a fijar cantidades muy elevadas por renta inicial para de esta forma compensar en algo el poco incremento del que le permite gozar la legislación vigente.

Es de todos conocido que el salario mínimo en el Distrito Federal -actualmente (1992) gira alrededor de los

doce mil pesos diarios por jornada de ocho horas; es difícil creer que alguna familia capitalina pueda sufragar sus necesidades cotidianas con esa irrisoria cantidad, y más aún, los aumentos al salario mínimo resultan igualmente insignificantes y ridículos.

No es que estemos abogando para que la clase arrendadora obtenga siempre los únicos beneficios en materia económica a costa de sus inquilinos, pero el aumento señalado en el Artículo 2448 D resulta a todas luces ineficaz. La ley obliga al arrendador a mantener en buen estado el inmueble así como a otorgar las condiciones mínimas de salubridad e higiene; así mismo a dotar al inmueble de instalaciones necesarias para los servicios domésticos de los inquilinos. dichas instalaciones y mantenimiento requieren de una alta inversión, pues los costos de estos servicios sí aumentan cada año y no en la proporción del salario mínimo.

Consideramos que el tomar como parámetro de aumento de las rentas al salario mínimo resulta erróneo ya que este índice no es un fiel reflejo de la situación económica del país y menos de la Ciudad de México; no estamos en contra de la protección del salario de los inquilinos, pero aunque el sentido y el espíritu del referido artículo deben manifestarse en favor del inquilino, no debe desalentarse al

arrendador para que invierta en vivienda para arrendamiento de casa habitación.

Por tal motivo y ante la falta de procedimiento adecuado para realizar el incremento de las rentas, procedimiento que se pueda adecuar a la realidad social y económica, de una sociedad cambiante y dinámica como la nuestra, proponemos que así como en materia laboral existen comisiones tripartitas -obreros, patrón, autoridades- para la fijación de los salarios mínimos y de sus respectivos aumentos, de igual forma proponemos la creación de una comisión tripartita en materia de arrendamiento, la cual estaría formada por asociaciones de inquilinos y asociaciones de arrendadores, dotadas de personalidad jurídica propia, y por autoridades del Departamento del Distrito Federal.

Proponemos de igual forma que dichas comisiones tripartitas hagan una división en áreas económicas del Distrito Federal, para establecer los aumentos a las rentas en esas determinadas áreas o regiones económicas de la ciudad; de esta forma se podría determinar en cuales áreas es necesario un aumento de mayor nivel en las rentas y en cuales dicho aumento debe ser menor. Dichos estudios serían aplicables a las prórrogas de los contratos de

arrendamiento y a los casos en los que opere en dichos contratos la tácita reconducción, debido a que el legislador erróneamente consideró que al volverse el contrato voluntario para ambas partes, el arrendatario deberá enterar la renta con arreglo a lo que pagaba (Art. 2487 del Código Civil) situación que no resulta del todo justa, pues aquí nos encontramos ante un cuarto año de arrendamiento, en el cual se deberá pagar lo mismo que en el tercer año; esto significa que en este caso ni siquiera se permite el insignificante aumento del Artículo 2448 D.

De igual forma estas comisiones tripartitas deberán de fijar los porcentajes mínimos en los que habrán de incrementarse las rentas de los arrendamientos que se encuentren en litigio ante los tribunales. lo anterior en virtud de que siempre que se suscita una controversia en este campo, y debido a que la actual legislación permite que estas controversias puedan durar hasta dos o más años, en este período el arrendatario sigue ocupando y disfrutando el uso y el goce de la finca arrendada, pero solo consigna con arreglo al último monto de la misma renta que pagaba; esto significa que el inquilino puede disfrutar de dos o más años de uso y goce sin sufrir el más mínimo aumento, ésto por cortesía de la ley.

No debe permitirse que dicha situación ocurra pues independientemente de la legitimidad de las acciones de las

partes que se esten ventilando en el juicio, lo cierto es que durante el tiempo del proceso el costo de la vida sigue subiendo y que no es posible disfrutar del uso y del goce de las fincas sin pagar para ello el precio justo; por tal motivo dichas comisiones deberán de señalar cual es el incremento mínimo al que debe sujetarse el contrato que se encuentre en litigio, y por consiguiente el arrendatario deberá exhibir los billetes de consignación de rentas adicionados con el porcentaje de incremento que se señale, y en el momento en que dicho aumento proceda, independientemente de los derechos y de las obligaciones que se esten dilucidando en el juicio.

2.4 REGISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Señala el Decreto del jueves 7 de febrero de 1985, en su Artículo 2448 G, lo siguiente:

Art. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. Igualmente el arrendatario tendrá

derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

La disposición anterior adolece de ciertas fallas:

En primer término no se señala cual es el efecto del registro de contrato; en su caso, cual es el derecho del arrendatario que se pretende salvaguardar, y mucho menos nos indica si existe una sanción en caso de que el citado contrato no se registre; pensamos que aunque no se realice dicho registro, aún así el contrato es totalmente válido y no se afecta por ningún tipo de nulidad.

Para que el legislador obligue al arrendador a realizar el registro del contrato, debe establecer las causas o motivos de su desición; creemos que el mencionado numeral tiene la intención de obligar el registro del contrato para efectos fiscales, lo cual evidencia una vez más la falta de técnica jurídica por parte de los redactores del citado Decreto, puesto que si el fin del citado artículo es el de proteger el cumplimiento de un determinado interes fiscal, el Código Civil no es el cuerpo normativo adecuado para tal efecto, dichas disposiciones debieron insertarse en todo caso dentro de las leyes tributarias establecidas para esos efectos como la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, pero nunca dentro de las disposiciones de la legislación civil.

Al respecto del Artículo 2448 G. señala el tratadista Miguel Angel Zamora y Valencia, (16) lo siguiente:

"El Artículo 2448 G establece para el arrendador el deber de registrar el contrato "ante la autoridad competente". La imprudencia sobre este artículo estriba en que ni en el propio artículo, ni en el código, ni en ninguna otra ley u ordenamiento, existe un registro para estos contratos, ni la obligación de registrarlos y consecuente y lógicamente no hay ninguna "autoridad competente". Este es un artículo increíble y menos creíble es que se refiera a la posibilidad de de inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad en los términos del Artículo 3042 por que difícilmente un contrato de arrendamiento de finca urbana para la habitación se pactaría con un plazo mayor de seis años o con anticipos de rentas por más de tres; y si así fuera, su registro es potestativo, lo regulan otras disposiciones y son aplicables a todo tipo de contratos de arrendamiento y no solo a los de habitación.

Cabe señalar de igual forma que no tenemos noticias que desde 1985 a la fecha algún inquilino hubiese ejercitado la acción para obtener el registro del contrato de arrendamiento y haber pagado honorarios de abogados para tal efecto

En resumen, este artículo carece de valor práctico, es confuso y poco claro, amén de que no señala cual es el interés que se persigue, o el derecho que se pretende salvaguardar, por lo que su inclusión en el multicitado Decreto resulta del todo irrelevante, por lo que proponemos su derogación.

Por último nos permitiremos hacer un breve comentario al Artículo 2448 F, el cual señala lo que debe contener el contrato de arrendamiento cuando menos, si analizamos sus ocho fracciones, cabría una pregunta; puede contener algo más el citado contrato?

En relación al Artículo 2448 L, el cual establece la obligación de transcribir en todo contrato de arrendamiento para habitación, las disposiciones íntegras de este Capítulo; creemos que posiblemente será para que nadie se olvide del mismo o para que, como señala el citado autor Zamora y Valencia... "se recuerde cotidiana y perennemente la labor insulsa y ligera del Legislador". Dicha reproducción no obedece a ningún uso práctico, pues el que se incerten o no dichas disposiciones en el contrato no transforma o altera su validez, así como tampoco existe sanción por la omisión de su cumplimiento.

CAPITULO III

3.0 LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1 El problema

3.2 Necesidad de crear una fianza especial - para el arrendamiento.

CAPITULO III

- 3.0 LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- 3.1 EL PROBLEMA
- 3.2 NECESIDAD DE CREAR UNA FIANZA ESPECIAL PARA EL ARRENDAMIENTO.

3.1 Tomemos dos aspectos expuestos anteriormente para encuadrar el problema de la vivienda de arrendamiento en la Ciudad de México. Primeramente, como hemos señalado con anterioridad, el problema de la habitación en general en la Ciudad de México, se debe básicamente al exceso de habitantes y por consiguiente a la gran demanda de habitación que éstos originan. En segundo término, la existencia de diversos factores agravan dicha situación, entre los que podemos señalar el jurídico, el cual ha influido en forma directa en el estado general de este problema, ya que desafortunadamente la legislación vigente ha desalentado en gran medida la inversión de capitales destinados a crear vivienda de arrendamiento. (17).

Ahora bien, consideremos la importancia que tiene la vivienda en el desarrollo integral de la familia. Como

(17) Alfredo Phillips Olmedo, Subsecretario de Vivienda y Bienes Inmuebles, de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), informó que de 1980 a 1990 la vivienda en renta en México disminuyó de 3.8 millones a 3.5 millones de unidades. "Esto es uno de los factores que obviamente explican que veamos continuamente repercutidos ciertos aumentos en los precios de vivienda de una manera importante en el índice nacional de precios al consumidor".
FUENTE: Diario El Economista, Viernes 26 de junio de 1992. Pág. 37.

hemos señalado, después de la alimentación, la vivienda es la necesidad más apremiante del ser humano, ya que la seguridad de un techo otorga al individuo las bases para planificar su desarrollo personal y el de su núcleo social. Una vivienda segura otorga estabilidad emocional, la cual permite al individuo enfocar y canalizar sus esfuerzos en la satisfacción de diversas necesidades, pero por sobre todo una vivienda segura transforma una simple casa en un hogar, el cual es básico para obtener un sano desarrollo de la familia, como elemento fundamental de toda sociedad.

La actual situación económica de las grandes masas que demandan una vivienda y el alto precio que ha cobrado la propiedad inmueble en la Ciudad de México, dificultan y hacen casi imposible la opción de comprar espacios en donde habitar. Por tal motivo, numerosos sectores de la sociedad se encuentran en la necesidad de buscar dichos espacios habitacionales a través del arrendamiento y es en este momento en donde comienzan una serie de dificultades para los contratantes.

Los espacios destinados a casa habitación son escasos y por consiguiente sus rentas elevadas, además de otras obligaciones a cargo del arrendatario: otorgar un depósito, señalar fiador el cual responda del cumplimiento de las obligaciones que se contraen, en ciertos casos cartas de recomendación y comprobantes de ingresos.

Estos requisitos exigidos al arrendatario tienen la finalidad de asegurar al arrendador el cumplimiento eficaz de las obligaciones por parte de los inquilinos, pero en muchos casos son requisitos sumamente difíciles de cumplir. No siempre resulta accesible para el arrendatario encontrar un fiador idóneo que les respalde en el cumplimiento de las obligaciones; no siempre se pueden comprobar los ingresos del arrendatario, pues es común que los gastos de una familia son cubiertos por dos o más miembros.

Por otra parte, en los casos en los que se presenta un incumplimiento en el pago de las rentas por el arrendatario, el arrendador se ve obligado a iniciar un procedimiento judicial -costoso y lento- para obtener el monto de lo adeudado y desalojar al inquilino moroso.

Por un momento pensemos en los conflictos que estas situaciones originan. En el caso del arrendatario y su familia, un lanzamiento de la localidad arrendada resulta frustrante, riesgoso, costoso, pero sobre todo deja a la familia del inquilino de hecho en un estado de indefensión total, pues tanto sus bienes como su propia seguridad física se encuentran expuestos a riesgos diversos. Además, resulta sumamente difícil el encontrar en el momento del desalojo un lugar en donde habitar aunque sea de forma temporal.

Una de las funciones del derecho es la de prevenir

y evitar de forma eficaz las controversias y así disminuir el número de conflictos que arriban a los tribunales para su solución. La vía judicial debe de ser la última instancia a la que deban acudir las partes en caso de diferencias entre ellas, y por consiguiente no debe ser la única vía para la solución de las controversias.

3.2 NECESIDAD DE CREAR UN SISTEMA DE FIANZA ESPECIAL PARA EL ARRENDAMIENTO.

Como se ha señalado anteriormente, uno de los principales problemas del arrendamiento de viviendas, es el relacionado con el pago de las rentas y su incumplimiento, lo cual origina un sin número de controversias que llegan a los tribunales; juicios que de haber un adecuado sistema preventivo no habrían llegado a la instancia judicial.

Señala el artículo 2448-K del Código Civil, lo siguiente:

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

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

En relación con el anterior artículo, analizaremos

los requisitos que señala el Código Civil para ser fiador.

ART. 2802.- El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder a la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del Juez del lugar donde esta obligación deba cumplirse.

En la práctica dar fiador con capacidad de obligarse y con bienes suficientes para responder de la obligación, resulta en extremo difícil para el arrendatario.

La clase de bienes que generalmente se piden a los fiadores son de tipo inmobiliario y que se encuentren libres de gravámenes y además de que se encuentren dentro de la jurisdicción en la cual debe de cumplirse la obligación que se garantiza.

La dificultad para otorgar este tipo de fiadores radica en que resulta sumamente difícil conseguir una persona que esté dispuesta a otorgar en garantía sus propiedades inmuebles -que son su patrimonio-, en virtud de las responsabilidades que este tipo de acciones traen aparejadas.

En los casos en los que el fiador se rehuse a pagar las rentas que debe su fiado, la acción judicial que tiene que iniciar el arrendador para exigir el pago implica un retraso en el cobro de las rentas, además de invertir más

dinero en la vía judicial para que se le pague tan solo el monto de las rentas que se adeudan, sin tomar en cuenta lo que éste tuvo que pagar en el trámite de la controversia, pues nunca se condena en primera instancia a la parte que pierde el pleito al pago de gastos y costas del juicio, y resulta aún más caro el iniciar una nueva controversia judicial para exigir el pago de las costas del juicio.

Por lo tanto es necesario crear un nuevo sistema que ofrezca al arrendatario un respaldo eficaz en el cumplimiento de sus obligaciones y que de igual forma garantice al arrendador que en caso de incumplimiento podrá obtener de forma rápida y segura el monto de las rentas adeudadas por un inquilino, sin que para ello tenga que acudir a la instancia judicial, la cual como hemos señalado es más costosa, lenta y muy poco eficaz.

En base a los criterios antes señalados y a la experiencia que en el corto período de ejercicio de nuestra vida profesional hemos adquirido, proponemos un sistema de fianza especial para el arrendamiento, la cual consideramos puede llegar a ser más eficaz en este tipo de negocios. Este sistema no pretende ser la panacea milagrosa que elimine todos los males, pero creemos que de llevarse a la práctica con un mayor estudio, podría evitarse que lleguen a los tribunales controversias que pueden resolverse sin la intervención judicial y de una forma pronta y eficaz.

Cuatro son los objetivos principales del sistema que se propone, los cuales son:

- I.- Asegurar el cumplimiento en el pago de las rentas por parte del inquilino, sin que para ello tengan que mediar un fiador persona física, u otorgar depósitos en garantía.
- II.- Evitar que el incumplimiento en el pago de dos o más rentas por parte del inquilino conduzca al desalojo de este y a dañar sensiblemente a la familia del inquilino.
- III.- Garantizar al arrendador un pago pronto de las prestaciones que se adeudan, sin que para ello tenga que realizar más gastos a lo adeudado, o por la vía judicial.
- IV.- Evitar al máximo el número de controversias que llegan a los tribunales por falta de pago de rentas, consiguiendo que la vía judicial sea la última instancia a la que deban de acceder los particulares en caso de controversia.

A continuación describiremos la estructura del sistema que proponemos, al cual llamaremos "FIANZA ESPECIAL PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS".

La contratación se realizará con las instituciones de fianza comerciales, en los términos similares a la contratación de las fianzas ya existentes. Dicha fianza deberá de amparar el monto total de las rentas que se causen durante el tiempo de duración que el inquilino ocupe la localidad.

El arrendador podrá hacer efectiva la fianza -de la que será depositario de la póliza- en el momento de presentarse el incumplimiento por el arrendatario. Una vez que la compañía haya realizado el pago de las rentas que se adeudaban, ésta podrá en caso de que el inquilino se niegue a pagar las rentas a la afianzadora solicitar del Juez la intervención del salario del arrendatario a través de una acción especial que gozará para el efecto. La intervención del salario procederá hasta cubrir el monto de las rentas que se adeuden, y para lo cual habrá de reformarse la legislación laboral para hacerla acorde con la civil.

El sistema que se propone tiene el objeto de evitar controversias que concluyan con el lanzamiento de los inquilinos, y así evitar los riesgos y los transtornos que este tipo de diligencias traen aparejadas. Además, se evitaría que el arrendatario tenga que exhibir un fiador (persona física) el cual pueda responder con sus bienes en nombre del arrendatario.

Como hemos señalado anteriormente, una de las funciones del derecho es prevenir las controversias, por lo que deben de crearse disposiciones que tengan como fin evitar el conflicto y no solo solucionarlo. En el caso particular del arrendamiento de viviendas, toda norma que se dicte al efecto deberá de perseguir como fin el suprimir cualquier tipo de controversias para que de esta manera se preserve ante todo la estabilidad y seguridad de la familia, la cual es la receptora de las normas de interés social.

Por tal motivo, proponemos este sistema de fianza, el cual persigue ante todo dar seguridad al arrendador y evitar las controversias que puedan lesionar a la familia. En tanto más eficiente y seguro sea el marco general de la estructura jurídica que regula al contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, más atractiva resultará la inversión de capitales en esta rama de la economía, lo cual sería de gran ayuda en busca de la solución del grave problema de la vivienda en la Ciudad de México.

CAPITULO IV

- 4.0 DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.
- 4.1 Juicio especial. Características.
 - a) Brevedad. b) Conciliación.
- 4.2 Recepción del pleito a prueba.
 - a) Ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas.
 - b) La falta de solemnidad en el procedimiento.
- 4.3 a) La prueba confesional; b) La prueba testimonial; c) La prueba pericial.
- 4.4 Obligación del arrendatario de justificar en el procedimiento estar al corriente en el pago de las rentas.
- 4.5 Obligación del arrendador de arrendar en buenas condiciones higienicas y de seguridad los inmuebles destinados al arrendamiento.

CAPITULO IV.

4.0 DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

4.1 JUICIO ESPECIAL, CARACTERISTICAS: a). BREVEDAD b). CONCILIACION.

Con motivo de la promulgación y entrada en vigor del Decreto de 7 de febrero de 1985 mediante el cual se reformaron diversas disposiciones en materia de arrendamiento de viviendas, se hizo necesaria la creación de tribunales especiales que conocieran de la materia así como la creación y reglamentación de un procedimiento especial para la solución de las controversias de fincas urbanas destinadas a la habitación en arrendamiento.

Por tal motivo se reformó la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común publicada el 29 de enero de 1969, en su sección tercera, para la creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario. Dichos juzgados conocen de las controversias que se suscitan en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Se reformó también el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial los días 10. al 21 de septiembre de 1932, en el cual se fijaron las normas procesales para la solución de controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas

a la habitación.

A siete años de la entrada en vigor de las anteriores reformas y del inicio de trabajos de los juzgados de arrendamiento, observamos, bajo nuestro criterio, deficiencias en la legislación objetiva y sustantiva y en el funcionamiento de los juzgados de arrendamiento, los cuales se encuentran saturados de juicios y carecen de los medios indispensables para impartir justicia pronta y expedita; carecen de mobiliario adecuado, de salas de audiencias y se encuentran ubicados en un inmueble inadecuado, inseguro y antifuncional.

La creación de los juzgados especializados en la materia así como la implantación de un procedimiento especial para la solución de controversias relacionadas con el arrendamiento inmobiliario, obedeció a una realidad y a una necesidad latentes, debido a que los juzgados civiles eran ya insuficientes y se requería la especialización. La intención, no dudamos, fué buen, pero lamentablemente, al igual que las reformas al Código Civil y al de Procedimientos Civiles fueron prematuras y carentes de una adecuada preparación. La legislación procesal en la materia permite la existencia de practicas desleales y carentes de ética jurídica que dilatan y entorpecen el procedimiento judicial, ocasionando por ende perjuicios a ambas partes contendientes.

Es lamentable que nuestros tribunales de arrendamiento que fueron creados para impartir una justicia pronta se aparten de los fines que los crearon.

A continuación analizaremos algunos aspectos que consideramos influyen en forma directa en el procedimiento y que retardan el trámite y la solución de las controversias.

a).- BREVEDAD.

Señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 17, lo siguiente:

Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.

Todo procedimiento judicial debe tramitarse con base en los principios establecidos en el artículo 17 constitucional. Lamentablemente en los tribunales mexicanos y en particular en los juzgados de arrendamiento inmobiliario, la justicia no solo no es pronta, sino que se ha hecho de la dilación del juicio una práctica más en todas las instancias judiciales.

El principio de la economía procesal, según el cual el proceso se ha de desarrollar con la mayor economía de

tiempo, de energías y de costo, obedeciendo a las circunstancias de cada caso, es violado frecuentemente por nuestros tribunales.

De igual forma, el principio de la eficacia procesal, según el cual el proceso no debe producirse con perjuicio de quien se ve en la necesidad de promoverlo para ejercitar sus derechos o acudir a él para la defensa de los mismos, es igualmente violado por nuestros tribunales, especialmente notorio en los casos del arrendamiento inmobiliario.

De todas las máximas jurídicas que determinan lo que sería el proceso ideal, ninguna es tan honda y tan profundamente violada en la práctica como ésta; basta tramitar en ellos alguna diligencia o controversia para apreciar que los procesos resultan dilatados y costosos y en gran medida ineficaces.

De acuerdo al principio de economía procesal, el proceso debe ser tal, que las partes contendientes realicen mediante él, plenamente sus derechos. Debe atenderse de un modo especial a compensar la pérdida de tiempo que implica todo procedimiento; la duración del mismo debe darse estrictamente en los plazos y términos que fijen las leyes y los tribunales deben emitir sus resoluciones de manera pronta de acuerdo al espíritu y mandato constitucional.

Por tal motivo, deben eliminarse las disposiciones que engendren en el litigio dilaciones y prácticas fuera de toda ética profesional. La creación de un marco propio para la tramitación de las controversias de arrendamiento de viviendas, debe tener por objeto solucionar de manera rápida y oportuna los conflictos y no debe de convertirse en una herramienta al servicio de intereses ajenos a la litis y como medio para desvirtuar la aplicación de la justicia. El proceso debe conceder razón a quien conforme a derecho demuestre tenerla, ocupando para ello el menor tiempo posible para no lesionar los derechos de las partes con retrasos y prácticas corruptas y burocráticas, que en materia de arrendamiento inmobiliario, desalientan la inversión de capitales en este tipo de negocios.

La Revolución de 1910 tuvo como objetivo el erradicar los males que alimentaban el descontento de las mayorías. Han transcurrido varias décadas y el problema de una lenta administración de justicia todavía lacera nuestro medio social. Uno de los males que se imputaban al régimen gubernamental en el poder en la época prerrevolucionaria, era que la marcha de la justicia había quedado obstruida y que las gentes en el poder habían hecho casi imposible la acción de los tribunales que siempre se vieron agobiados por el cúmulo de expedientes.

Al respecto de la falta de brevedad y la excesiva lentitud que se presentan en todo el sistema judicial mexicano, reproduciremos algunas opiniones de prestigiados estudiosos del Derecho:

Señala el tratadista Carlos Arellano García (18) lo siguiente:

"Los ideales de los hombres que hicieron la Revolución y que se tradujeron en buenos deseos -- plasmados en el texto del documento supremo -- han visto frustrados, pues a pesar de las buenas intenciones y esfuerzos de los gobiernos emanados de la Revolución, no se ha logrado hasta la fecha, que la justicia federal y local, resuelva dentro de los plazos y términos que fija la ley".

El procesalista Roberto Medina Pasquel (19), opina al respecto:

"Vemos, no ya renacidos, sino adultamente desarrollados los viejos problemas de la época prerrevolucionaria; los tribunales no están expeditos para administrar justicia; ésta no -- solo no es pronta sino ilegítimamente lenta lentísima".

(18) ARELLANO GARCIA CARLOS. Práctica Jurídica. Editorial Porrúa, México. 1984. Pág. 465.

(19) MEDINA PASQUEL ROBERTO. Algunos problemas relacionados con el rezago de la Suprema Corte de Justicia. Ensayo de solución. Revista de la Facultad de Derecho de México. Julio-Diciembre, 1951. Págs. 11 y 12
Biblioteca de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En nuestra opinión, la permanencia de una situación tan negativa al cumplimiento de uno de los postulados de la Revolución Mexicana constituye un atentado que debe desaparecer para que algún día podamos afirmar que la promesa de una justicia expedita ha dejado de ser un lejano ideal para convertirse en una resplandeciente realidad. Tengamos presente, que precisamente es la lentitud con la que se tramitan las controversias en materia de arrendamiento la que en gran parte ha desalentado la inversión de capitales en este sector; resulta lastimoso observar el grado de corrupción y lentitud que caracterizan el litigio de este tipo de juicios.

Por lo tanto, consideramos como uno de los objetivos fundamentales de nuestros tribunales observar la Carta Magna para que, impartiendo justicia pronta y expedita, se realice la tutela de las garantías de los gobernados. Si los órganos jurisdiccionales se encuentran imposibilitados, por exceso de trabajo, para restaurar al demandante que comparece ante ellos, en el disfrute de sus derechos, no solamente hacen ineficaz el sistema de tutela constitucional sino que conculcan la garantía de justicia expedita del artículo 17 de nuestra Constitución Política.

El arribo tardío de la decisión judicial en una controversia no solo mantiene la incertidumbre y el menoscabo de los derechos de aquel al que el fallo le será favorable.

sino que en ocasiones consolidan nuevas situaciones debidas al retraso en el dictado de las sentencias y ya no se verán restaurados los derechos que se tuvieron que reclamar por la vía jurisdiccional.

Consideramos al particular muy acertadas las palabras del exsenador de la República, Rodolfo Brena Torres (20), quien acerca de la injusticia del rezago sostiene:...

"Una justicia diferida no es justicia cabal; y la falta de resolución oportuna desacostumbra al respeto de la ley, trastornando así la seguridad y la confianza pública en las instituciones".

La lentitud y el rezago manifiesto en nuestros tribunales de arrendamiento -y en los de todas las materias- debería engendrar responsabilidad por parte de los encargados de la administración de justicia, pues con estas actitudes lesionan de manera directa y en ocasiones irreparablemente a los individuos que acuden a los tribunales en busca de justicia. La lentitud y las irregularidades originan que muchos de los negocios de los particulares no tengan la fluidez necesaria y que, en algunos casos, éstos se abstengan de celebrar transacciones y llevar a cabo inversiones ante el

(20) BRENA TORRES RODOLFO. Iniciativa de reforma al Poder Judicial de la Federación, de 19 de septiembre de 1951. Biblioteca de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

temor de verse envueltos en viciados procedimientos judiciales.

Como ya hemos mencionado varias veces con anterioridad, la falta de seguridad en la eficacia y prontitud del sistema judicial en materia de arrendamiento de viviendas, ha sido uno de los factores que han desalentado de manera alarmante la inversión de capitales en la construcción de nuevas viviendas para casa habitación. A esto hay que añadir las dificultades con las que se encuentra el actor para ejecutar una sentencia de lanzamiento ya que en la práctica no se le presta el auxilio de la fuerza pública y frecuentemente queda expuesto a los ataques populares organizados, lo cual sería tema especial para una nueva tesis.

La idea del legislador de crear un procedimiento especial para ventilar las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del Título Sexto del Código Civil, de acuerdo con el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, obedeció indudablemente, a crear un procedimiento especializado y breve; sin embargo, no se obtuvieron los resultados esperados, entre otras razones debido a que de acuerdo con el artículo 963 del citado código procesal para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para

el juicio ordinario civil, lo cual desnaturalizó el carácter especial del procedimiento. Por estas razones hemos considerado proponer algunas reformas en cuanto al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas para lograr la brevedad procesal y el carácter especial del procedimiento en materia de arrendamiento de viviendas urbanas destinadas a la habitación que se perdió con lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 963 de la ley adjetiva al remitirse al procedimiento ordinario.

b).- CONCILIACION.

Establece el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en sus artículos 961 y 962 la existencia de una audiencia previa y de conciliación, la cual estará a cargo de un Secretario Conciliador adscrito al juzgado. Dicho Conciliador escuchará las pretenciones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición.

Si se obtuviere el acuerdo entre las partes se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello por terminado el juicio. De lo anterior se deduce que dicha audiencia tiene por objeto evitar que las controversias sigan adelante. El juez de la causa cuenta con las facultades necesarias para proponer a

las partes una aveniencia y la consiguiente solución del pleito.

Lamentablemente en la práctica la audiencia de conciliación no cumple el cometido para el que fué creada, ésto debido a la indiferencia de los conciliadores y de los mismos jueces, los cuales han considerado dicha instancia como un simple formulismo procesal. Los jueces en la mayoría de las veces no se encuentran presentes en las audiencias conciliatorias y los conciliadores limitan su participación preguntando a las partes si existe un acuerdo entre ellas, y en caso de no haberlo, se limitan a asentar en el acta respectiva de audiencia la falta de ánimo conciliatorio.

Prácticamente en ningún caso los conciliadores realizan una verdadera labor de conciliación, lo cual va en contra del espíritu que debe regir en este tipo de instancias.

El objeto de la conciliación es el de abortar las controversias lo cual redundaría en una menor carga de trabajo en los tribunales de la materia y en una forma pronta y eficaz de impartir justicia.

Por lo tanto, es necesario que se tome verdadera conciencia de lo que entraña en el procedimiento la conciliación. El juez y el secretario conciliador tienen la obligación de agotar todos los recursos y estrategias

posibles para lograr que las partes lleguen a un acuerdo en la solución de sus controversias, y por lo tanto, no deben considerar a la audiencia de conciliación como un simple requisito previo para poder continuar con la tramitación del juicio.

La razón preponderante por la que los conciliadores no realizan una verdadera labor de avenimiento entre las partes se debe a que lamentablemente no tienen la preparación suficiente para negociar; no basta, en el mejor de los casos, ser licenciado en derecho, para conciliar a las partes contendientes, sino que es necesario tener aptitudes de negociador las cuales se pueden adquirir mediante la capacitación. Por lo tanto, proponemos que el Tribunal Superior de Justicia capacite a este tipo de funcionarios para que lleven a cabo adecuadamente las labores de conciliación y avenimiento y se alcancen los objetivos de la audiencia de conciliación mediante la negociación de convenios que beneficien a las partes contendientes.

4.2 RECEPCION DEL PLEITO A PRUEBA: a). OFRECIMIENTO, ADMISION, PREPARACION Y DESAHOGO DE PRUEBAS; b). LA FALTA DE SOLEMNIDAD EN EL PROCEDIMIENTO.

a). OFRECIMIENTO, ADMISION, PREPARACION Y DESAHOGO PRUEBAS.

Señala el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que una vez concluida la audiencia previa y de conciliación el juez mandará recibir el

pleito a prueba y que en lo relativo al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

Al respecto, por lo que se refiere al segundo párrafo del artículo citado, consideramos que dicha disposición resulta un tanto cuanto errónea. Como hemos sostenido en el transcurso de este trabajo, el grave problema del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, propició reformas a la legislación civil en la materia; se reformó la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal para crear los juzgados de arrendamiento inmobiliario, se creó un apartado especial en el Código de Procedimientos Civiles en materia de controversias de arrendamiento de viviendas, todas las reformas señaladas con el fin de otorgar un tratamiento especial a los problemas surgidos en este tipo de negocios. Por tal motivo, resulta inapropiado señalar que el ofrecimiento, admisión preparación y desahogo de pruebas se sujete a las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

Cabría entonces hacernos la pregunta: Cual fué entonces el objeto de crear un procedimiento especial en materia de arrendamiento de viviendas si las normas que regulan las pruebas deben sujetarse a las reglas establecidas para el juicio ordinario civil?. Si fue creado

un procedimiento contencioso especial para la solución de las controversias derivadas del arrendamiento de viviendas, éste obedeció a la importancia del problema y a la brevedad que a este tipo de controversias debe otorgársela. No es entonces comprensible que se hable de un procedimiento contencioso especial cuando la tramitación de las pruebas obedece a los lineamientos de los juicios ordinarios. Más aún, dicho procedimiento especial no aporta ninguna innovación relevante al procedimiento, pues la única sería la audiencia de conciliación, la cual como hemos mencionado con anterioridad, no se celebra de manera adecuada.

La razón de todos los procedimientos especiales es la de otorgar una atención especial -que no otorga el juicio civil ordinario- a las controversias cuya naturaleza o impacto social requieren de un trámite especial así como una solución más rápida. Por tal motivo, resulta necesario adecuar las disposiciones que han de regir a las pruebas en el juicio especial por lo que propondremos la reforma de algunos artículos procesales que a nuestro juicio son necesarias fundamentalmente para evitar que el procedimiento se prolongue innecesariamente por prácticas poco profesionales de los abogados patronos de las partes.

En los juicios de arrendamiento de viviendas una de las etapas procesales más importantes y desafortunadamente más problemática, es la del ofrecimiento, admisión,

preparación y desahogo de pruebas. Existen normas que permiten y fomentan dilaciones al procedimiento injustificadamente. Propondremos las reformas que a nuestro juicio son procedentes cuando tratemos cada prueba en especial.

b). LA FALTA DE SOLEMNIDAD EN EL PROCEDIMIENTO.

En el devenir de la historia, una de las profesiones que mayor solemnidad ha requerido para su ejercicio, ha sido la abogacía. Desde los tiempos más remotos la impartición de justicia estuvo asociada a actos y ceremonias impregnadas de un profundo sentido religioso, formal, mágico y sobre todo solemne.

En la antigua Roma -cuna de nuestro derecho- todas las fases por las que atravesó su sistema procesal para la impartición de justicia, estuvieron investidas de un profundo sentido de respeto y solemnidad. En Roma el ejercicio de la ciencia del derecho representaba uno de los más altos honores a los que un ciudadano podía aspirar.

En el primer período procesal de la Roma preclásica, ni los magistrados (magister) ni los jueces (iudex) eran necesariamente juristas. Se les exigían tres cualidades: honradez, sentido común y buena voluntad para permitir ser asesorados por jurisconsultos, sin que los jueces estuvieran obligados a seguir estrictamente las

indicaciones que recibían. Para los romanos, magistrado era todo funcionario superior. El pretor era solo un magistrado entre muchos. En cambio el iudex era -durante las primeras dos etapas de la historia procesal romana- un simple particular.

La solemnidad en el derecho procesal romano estuvo presente desde el período de las legis acciones, es decir, desde los "medios de poner en actividad el contenido de la ley". Las legis acciones eran declaraciones solemnes, acompañadas de gestos rituales que el particular pronunciaba, generalmente ante el Magister, con el fin de proclamar un derecho que se le discutía o de realizar un derecho previamente reconocido. El sentido de "representación" de una ficción dramática y de "actuar como en el teatro" otorgaba un carácter plástico al derecho preclásico.

Existían cinco legis acciones, las cuales eran excesivamente formalistas; un pequeño error, una tentativa de adaptar mejor la fórmula tradicional al caso concreto, y el proceso ya estaba perdido (21). Las severas formulas que debían utilizarse, iban, a su vez, íntimamente ligadas a los textos de las leyes.

(21) La sustitución de la palabra "arbol" utilizada por la ley, por "vid", que correspondía mejor a los hechos del caso, hizo perder un proceso al celebre tratadista Gayo.

FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO. El Derecho Privado Romano. Editorial Porrúa. México 1986. Pág. 145

En el proceso de las legis acciones cada parte tenía que recitar toda una letanía rigurosamente prefijada. En el teatro de la justicia los papeles estaban exactamente prescritos y los actores que representaban mal su papel eran sancionados con la pérdida del proceso y del posible derecho cuya eficacia había tratado de obtener mediante su actuación procesal. Obsérvese que en aquellos tiempos el actor era un hombre que verdaderamente "actuaba".

En los contratos Locatio Conductio Rerum, hoy contratos de arrendamiento de inmuebles, la legis actio que correspondía en caso de controversia, era la Legis Actio Sacramentum (la más antigua y rigurosa de todas las legis actio) la cual citaba en su fórmula procesal que tratándose de pleitos de objetos inmuebles, las partes traían al Magistrado una parte del mismo (una teja de una casa, un terrón de un fundo, etc.). Esta presencia de la teja o del terrón en la oficina del Pretor es un ejemplo típico de la tendencia plástica del derecho preclásico, un derecho cuajado de actos simbólicos que quizá merecen algo más que nuestra despectiva sonrisa, ya que introducen en los actos jurídicos importantes un espíritu de orden y de solemnidad.

Existen en la antigüedad más evidencias de la formalidad en los procedimientos judiciales de la antigua

Roma; tal es el caso del tristemente celebre juicio de Jesus de Nazareth, el cual tuvo que ser juzgado por un tribunal especial que obedecia a las formalidades del derecho romano, tribunal conocido como el Santo San Edrin, cuyo Edril mayor, el judio Caifás, tuvo que realizar sus acusaciones a Cristo a través de los procedimientos señalados en la Legis Actio Postulatio Iudicis Arvitrive Postulatio, para de esta manera castigar conforme al protocolo de Roma, al sedicente rey de Judea.

En los tiempos de la Inglaterra imperial del siglo XVII, las Cortes de Londres obedecian al más puro y amplio sentido de la solemnidad procesal; basta recordar el célebre juicio que Oliver Cromwell, famoso estadista inglés, celebró en contra del rey Carlos I, al cual condenó a muerte, proclamando así la primera república de Bretaña.

La solemnidad no solo ha sido parte en los procedimientos de la antigüedad, basta con observar los procedimientos judiciales estadounidenses en los cuales tanto los litigantes como el juez, se envisten de formalidades y actos casi ceremoniales en cada uno de los juicios, lo cual resulta clara muestra del gran respeto que por el carácter solemne del juicio se siente en esa nación.

Los comentarios anteriores tienen el fin de hacer notar un elemnto indispensable de todo procedimiento

judicial: la solemnidad, que a lo largo de la historia ha estado asociada al ejercicio de la justicia, no por simple casualidad, sino porque la solemnidad de un proceso refleja la madurez y civilidad de una sociedad. Al respecto nos señala Escriche: (22)

"Solemnidad, consiste en las formalidades que prescriben las leyes, para que un acto o instrumento sea válido o auténtico y haya prueba en juicio"

En México, y en especial en los juzgados de arrendamiento inmobiliario de la Ciudad de México, la formalidad en el procedimiento judicial ha desaparecido prácticamente y no se observa la menor muestra de ello. Los jueces, concebidos como una de las más importantes instituciones de la administración de justicia, no se preocupan por otorgar al procedimiento la mínima formalidad.

Los juzgados carecen de la más elemental infraestructura, las audiencias se realizan en condiciones vergonzantes y hasta humillantes para los litigantes y las partes que estos representan. Es frecuente observar que el Secretario de Acuerdos no lleva a cabo personalmente las audiencias, delegando esta responsabilidad en las mecanógrafas del juzgado; en este sistema los vendedores de

(22) Citado por EDUARDO PALLARES. Ob. Cit. Pág. 692

alimentos no faltan ofreciendo sus mercaderías a los empleados del juzgado, aún en plena audiencia: de igual manera es frecuente observar al Secretario de Acuerdos dictar las audiencias mientras consume alimentos, bebidas o recibe lustre en sus zapatos.

La falta de solemnidad en nuestros procedimientos judiciales no solo es el resultado de una carencia de medios o de infraestructura que los gobiernos que se han sucedido han dejado de proporcionar al poder judicial, sino que es el reflejo de una carencia de ética jurídica y profesional por parte de los encargados de la administración de justicia. Señalan los principios del Código de la Barra Mexicana Colegio de Abogados, en su primer postulado que "la profesión de la abogacía se ejerce en el interés del derecho y de la justicia". sea que el abogado represente al particular, o sea parte del sistema judicial mexicano.

El abogado debe tener presente que es un servidor de la justicia y un colaborador en su administración. El ejercicio de la profesión implica no solamente la eficacia en el manejo de las leyes y de los casos aplicables a ellas, es también el procurar que la justicia sea impartida conforme a los ideales y principios que rigen al Derecho.

El otorgar solemnidad a un procedimiento judicial no es un mero acto de elegancia o esnobismo jurídico, es, por

el contrario, impregnar al mismo de un espíritu de respeto y formalidad innatos al ejercicio de la ciencia jurídica. No es concebible que en nuestro país, con una añeja tradición jurídica, los tribunales y los juzgados se asemejen más a mercados o tianguis que a cortes de justicia.

En un sentido crítico, observemos los inmuebles que ocupan los juzgados y cortes de los Estados Unidos de Norteamérica, atendamos al status de sus jueces y analicemos con detenimiento las formalidades judiciales en ese país; ahora analicemos el vergonzoso y deprimente inmueble que ocupan los juzgados de arrendamiento de la Ciudad de México, observemos el status de nuestros jueces y comparemos nuestras formalidades procesales con aquellas: el resultado es deprimente.

Es irritante tramitar controversias judiciales en locales acondicionados al vapor, celebrar audiencias parados frente a escritorios viejos y desvensijados y en ocasiones sin sillas para sentarse. Que solemnidad existe en lugares así? Que espíritu de justicia y seguridad puede ofrecernos este tipo de "juzgados"? Así mismo, debemos reflexionar en la calidad de los profesionales que imparten justicia en nuestros tribunales inmobiliarios y en la justicia en la que la solemnidad del procedimiento es una simple utopía académica.

Señala Villoro Toranzo (23), al respecto de la impartición de justicia, lo siguiente:

"En efecto, la justicia no es solamente un ideal que puede servir de objeto a la reflexión de moralistas y de filósofos del Derecho: es principalmente un orden de relaciones concretas entre los hombres que hay que implementar. Y son seres humanos los únicos que pueden hacer que los ideales de justicia lleguen a concretarse en la realidad. Tan así es, que a veces se entiende por "justicia" al procedimiento judicial.

La justicia no es solamente un concepto abstracto, un ideal externo, al cual deben procurar adaptarse las instituciones dentro de lo posible en un momento histórico dado, sino que es también y sobre todo algo inmanente al hombre, a la sociedad, a sus instituciones fundamentales, a causa de aquella suma de principios prácticos que la justicia dicta e impone".

Desligar a la impartición de justicia de la solemnidad, es tanto como despojar a la misa de los actos sacramentales. Las formalidades y la solemnidad de un procedimiento influyen en el individuo despertando en él un ánimo de respeto hacia las instituciones judiciales.

La falta de solemnidad afecta al procedimiento y al resultado del mismo, pues en las audiencias es común observar a los abogados asesorar a los testigos que han ofrecido y a los peritos aprovechando la ausencia del

(23) VILLORO TORANZO MIGUEL. Deontología Jurídica. UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA. México 1987. Pág. 174

secretario o aún estando éste presente, mientras firma copias certificadas o discute con otras personas o amigos asuntos totalmente ajenos a la audiencia o bien atiende llamadas telefónicas en el privado del juez.

La solemnidad en un procedimiento judicial -en especial en las audiencias que se celebren- favorece a la mejor impartición de justicia y a la dignificación que el sistema judicial merece. Por tal motivo y con la intención de mejorar el procedimiento judicial y devolverle el carácter solemne y formal que debe tener, planteamos las siguientes reformas:

1.- Proponemos la reforma del artículo 61 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, cuyo texto actual es:

Art. 61. Cada uno de los juzgados de lo Civil del Distrito Federal tendrá:

- I.- Un juez;
- II.- Un secretario de acuerdos;
- III.- Un conciliador;
- IV.- Los sevidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto; y
- V.- Los pasantes de derecho, en cumplimiento de su servicio social, que le asigne el Pleno del Tribunal.

Por la siguiente redacción:

Art. 61. Cada uno de los juzgados de lo Civil del Distrito Federal tendrá :

- I.- Un juez;
- II.- Un secretario de acuerdos y uno de audiencias.
- III.- Los servidores públicos de la administración de justicia que autorice el presupuesto; y
- IV.- Los pasantes de derecho, en cumplimiento de su servicio social, que le asigne el Pleno del Tribunal.

Como se podrá observar hemos suprimido la figura del conciliador, no para que desaparezca la función de avenencia entre las partes, sino para que las atribuciones conciliatorias se asignen a un "secretario de audiencias", cuyas atribuciones principales serían encargarse de las audiencias, tanto de las de conciliación como de las de desahogo de pruebas, relevando al actual secretario de acuerdos de las audiencias de desahogo de pruebas, con el objeto de que éstas se celebren lo más pronto posible y no se configuren agendas interminables conforme a las cuales en la mayor parte de las veces es necesario esperar para la celebración de las audiencias tiempos prolongados que retardan el procedimiento innecesariamente. Ahora bien, ¿porqué asignarle al secretario de audiencias la función conciliatoria? porque indudablemente el momento procesal oportuno e idóneo para proponer la conciliación es cuando las partes se encuentran reunidas para tal efecto (tratándose de audiencias de conciliación) o para desahogar las probanzas ofrecidas (confesionales, testimoniales, etc.) tratándose de audiencias señaladas para el desahogo de pruebas. Por lo

tanto se propone la reforma de los artículos 60-E y 60-F de la Ley Orgánica citada, cuyo texto actual es:

Art. 60-E. Los secretarios de acuerdos de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos.

Art. 60-F. Los conciliadores de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los conciliadores:

- I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar avenencia;
- II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden.
- III.- Autorizar las diligencias en que intervengan;
- IV.- Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales; y
- V.- Las demás que los jueces y esta ley les encomienden.

Por la siguiente redacción:

Art. 60-E. Los secretarios (de acuerdos y de audiencias) de los juzgados del Arrendamiento -

Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos.

Son atribuciones de los secretarios de audiencias:

- I.- Levantar el acta de la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de la partes y procurar su avenencia;
- II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda, y diariamente informar al juez de los resultados logrados en las audiencias de conciliación;
- III.- Levantar el acta a que se refiere el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- IV.- Autorizar las diligencias en que intervengan;
- V.- Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales; y
- VI.- Las demás que los jueces y ésta ley les encomienden.

Para correlacionar los artículos 387 y 397 del Código de Procedimientos Civiles con las reformas planteadas proponemos la reforma de los artículos citados cuyo texto actual, en su primer párrafo es:

Art. 387 Constituido el tribunal en audiencia pública el día y horas señalados al efecto, -- serán llamados por el secretario, los litigantes, peritos, etc...

Art. 397 De esta audiencia, el secretario, -- bajo la vigilancia del juez, levantará acta -- desde que principie hasta que concluya la diligencia, etc...

Por el siguiente texto:

Art. 387 Constituido el tribunal en audiencia pública el día y horas señalados al efecto, -- serán llamados por el secretario de audiencias, los litigantes, peritos, etc...

Art. 397 De esta diligencia, el secretario de audiencias, bajo la vigilancia del juez, levantará acta desde que principie hasta que concluya la audiencia, etc...

La idea de crear la figura del secretario de audiencias obedece al principio de economía procesal, ya que este funcionario tendría como función preponderante la de desahogar las audiencias y en segundo término aligera la carga de trabajo del secretario de acuerdos. Además, para lograr la formalidad de las audiencias, serán necesarias las "salas de audiencia" que no existen en los juzgados y que cuando existieron en los juzgados civiles que ocuparon originalmente el edificio del Tribunal Superior de Justicia no se usaron para el fin para el que fueron creadas sino para bodegas y para que los empleados de los juzgados consumieran alimentos en horas de trabajo. Uno de los pretextos que se esgrimieron para no usar las salas de audiencia fué el que el secretario de acuerdos tendría que separarse de su escritorio y abandonar el acuerdo del día para trasladarse a la sala de audiencias, lo cual consideraban impráctico y molesto; por tal motivo, entre otros, proponemos la creación del secretario de audiencias cuya función principal, como ya dijimos, sería la de

desahogar las audiencias y no tendría por qué atender otros asuntos ajenos a la diligencia judicial. Las salas de audiencia, por su parte, crean además el ambiente formal del que hemos hablado, el ambiente solemne en el que las partes deben absolver posiciones, los testigos declarar y los peritos ser interrogados por los contendientes. El que declara ante una autoridad en un ambiente formal y solemne lo hara con mayor probabilidad de que diga la verdad, según la opinión de algunos psicólogos sociales. (24)

Lamentablemente en nuestra práctica forense es común prefabricar testigos para acreditar hechos que no les constan y que ha sido común debido a que la falsedad en declaraciones judiciales generalmente queda impune, en el mejor de los casos, el juez civil desestima el testimonio rendido. Será necesario para dignificar nuestros procedimientos judiciales que se castigue severamente al testigo que ha mentado ante el juez y de una manera especial a los abogados patronos cuando se demuestre que han sido ellos los que confeccionaron la falsa probanza.

Las propuestas de reformas antes expuestas tienen por objeto el otorgar celeridad a la celebración de las audiencias, debido a que en ocasiones, como ya dijimos

(24) PEREGRINO, JOSE MARIA. Psicología y Derecho. Pág. 171 Editorial Botas, México. 1948.1

anteriormente. entre la admisión de las pruebas y la fecha señalada para la audiencia de desahogo de las mismas transcurre más de un mes. lo que hace lentísima la solución de la controversia.

De igual forma queremos reafirmar nuestra idea, que en tanto más solemne y formal sea la impartición de justicia, más respeto y credibilidad propiciará en los ciudadanos. los cuales podrán comparecer ante los tribunales confiados en que podrán ejercer sus acciones y sus derechos ante una judicatura respetable. Desgraciadamente nuestros tribunales en el extranjero tienen una mala imagen, entre otros motivos por la lentitud desesperante de los procedimientos judiciales, la falta de formalidad y las decisiones no siempre apegadas a derecho; motivo por el cual las controversias derivadas de actos jurídicos celebrados entre personas extranjeras y nacionales se someten, bajo condición de no celebrarse los convenios, a los tribunales extranjeros o al arbitraje nacional o extranjero, con el único y preponderante objeto de evitar comparecer a los tribunales del orden común. Esta costumbre se ha incrementado considerablemente por la desconfianza en nuestro sistema judicial.

4.3 a) LA PRUEBA CONFESIONAL; b) LA PRUEBA TESTIMONIAL; c) LA PRUEBA PERICIAL.

Como hemos señalado anteriormente, una de las

etapas del procedimiento contencioso más importantes y que más problemas presenta, es la del desahogo de pruebas. Lamentablemente la actual legislación propicia la práctica de tácticas desleales y poco éticas, conocidas en nuestro medio judicial como "chicanas". Estas prácticas dilatan el procedimiento y afectan el desarrollo del mismo contraviniendo lo dispuesto por el Artículo 17 Constitucional que proclama la impartición de justicia pronta y expedita.

Por tal razón, intentaremos un análisis de tres pruebas relevantes en el procedimiento judicial, señalando algunos puntos que a nuestro criterio deben reformarse, para dotarlas de mayor efectividad procesal e impedir, por ende, en el mayor grado posible las prácticas desleales que tanto afectan a los juicios de arrendamiento.

a). LA PRUEBA CONFESIONAL.

Esta prueba, antaño considerada la reina de las pruebas, nos ofrece en materia de arrendamiento inmobiliario una atención especial.

Señala el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 308, lo siguiente:

Art. 308. Desde que se abra el periodo de ofrecimiento de pruebas hasta antes de la audiencia, podrá ofrecerse la prueba de confesión, quedando las partes obligadas a declarar bajo protesta de decir

verdad, cuando así lo exija el contrario, siempre que la prueba se ofrezca con la debida oportunidad, que permita su preparación.

Por confesión podemos entender el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. Esta prueba se desahoga en la audiencia de ley, en la cual se absolverán las posiciones que previamente sean calificadas de legales por el juez.

Señala el artículo 310 del ordenamiento procesal que las partes están obligadas a absolver personalmente las posiciones cuando así lo exija el que las articula o cuando su apoderado ignore los hechos. También se señala que es permitido articular posiciones al procurador que tenga poder especial para absolverlas o general con cláusula para hacerlo.

El particular estado que guarda el problema del arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México merece una adecuada atención por parte de las disposiciones procesales aplicables en esta materia, por lo que consideramos que el procedimiento especial señalado en dicho código debe adecuar algunos de los aspectos de las pruebas a la naturaleza especial de este tipo de negocios y no simplemente observar las reglas generales establecidas en el juicio civil.

En el caso de la prueba confesional consideramos que no es necesario que se obligue a las partes a absolver personalmente las posiciones que se les articulen, pudiendo éstas absolverlas a través de representante legal con poder suficiente para ello.

Basamos nuestra opinión en las siguientes consideraciones:

Como se señaló con anterioridad, la confesión es un reconocimiento, tácito o expreso, que realiza una persona respecto de hechos que les son propios y relativos a las cuestiones controvertidas que le pueden perjudicar. En el caso del arrendamiento de viviendas las cuestiones controvertidas versan sobre situaciones que no son personales de las partes, es decir, sobre derechos reales constituidos en relación a un inmueble materia de la controversia. Se entiende que se exija a una parte a absolver posiciones personalmente cuando éstas se formulen respecto de situaciones que engendren derechos personales que por su propia naturaleza requieren de la intervención personal del absolvente y que, por consecuencia, no pueden admitir ni admiten la representación legal. Entre estos actos jurídicos podemos señalar el otorgamiento de un testamento, que siendo por definición y por disposición del artículo 1295 de Código Civil un acto "personalísimo", indudablemente que no puede ser objeto de representación; las juntas de avenencia

en los divorcios voluntarios, en los que, de conformidad con el artículo 678 del Código de Procedimientos Civiles los cónyuges no pueden hacerse representar, y en fin, todos los actos que de ninguna manera pueden ser objeto de la representación.

En el caso del arrendamiento de viviendas, nos encontramos ante la existencia de derechos reales, (25) actos que admiten la representación, incluso para la celebración de los mismos. Señala el Código Civil en su artículo 2548:

"Pueden ser objeto de mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal de los interesados".

Señala el mismo ordenamiento en su artículo 2401:

"El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar - ese contrato, ya en virtud de la autorización del dueño, ya por disposición de la ley"

Si el contrato de arrendamiento puede ser celebrado

(25)

El carácter relativo de los derechos personales significa que solo son oponibles al deudor, en tanto que la naturaleza absoluta de los derechos reales quiere decir que son oponibles a todo el mundo y que existe una obligación general de respeto, es decir, una obligación universal a cargo de todos los terceros, para no violar el derecho real. En el caso del arrendamiento, el arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente. En los derechos reales existen dos efectos principales: La oponibilidad del derecho y la acción persecutoria de la cosa. En el arrendamiento existe la oponibilidad del derecho.

por representantes legales, porqué entonces se autoriza a una de las partes a exigir de la otra, que absuelva posiciones en forma personal en caso de controversia ? Aquí nos encontramos frente a derechos reales constituidos sobre un inmueble y no frente a actos personalísimos de las partes.

En la práctica la exigencia de que las partes comparezcan a absolver posiciones en forma personal ocasiona injustificadamente dilaciones en el desarrollo del procedimiento judicial. Pensemos en las personas que radican fuera de la Ciudad de México y las cuales dejan al cuidado de un administrador propiedades que previamente se dieron en arrendamiento a terceros y que en caso de surgir una controversia tengan que desplazarse a la ciudad únicamente para desahogar la prueba confesional. Pensemos también en las persona de edad avanzada o enfermas para las que comparecer a los juzgados representa verdaderos inconvenientes.

Señala el artículo 321 del Código de Procedimientos Civiles que en caso de enfermedad legalmente comprobada el tribunal se trasladará al domicilio de aquel que deba declarar, en dicho lugar se efectuará la diligencia en presencia de la otra parte si estuviera. Este precepto en la la práctica resulta sumamente complicado en virtud de que el señalamiento del día y hora para la práctica de dicha diligencia es tardado dada la carga de trabajo de los

empleados del juzgado. Esta situación de hecho propicia una de las armas más efectivas para "chicanear" los asuntos y retardar el trámite de los mismos.

En este sentido creemos que resulta carente de lógica el obligar a las partes a desahogar la prueba confesional en forma personal cuando ésta puede ser desahogada a través de representantes con poder suficiente para absolver y articular posiciones dado que los hechos controvertidos en un juicio de arrendamiento no son personalísimos de las partes sino que se refieren a un inmueble.

Al respecto señala Carnelutti (26) que se pueden confesar eficazmente, no solo hechos sino también relaciones jurídicas, la existencia de una obligación o la inexistencia del derecho del confesante. Así mismo señala Guasp (27) que puede haber confesión de hechos ajenos al confesante, de los cuales tenga conocimiento.

Que pasaría respecto de aquellos hechos que el confesante ignore ?. Si son personalísimos se citaría a las partes para que confesaran personalmente, si no lo son

(26) CARNELUTTI, citado por Eduardo Pallares. Ob. cit. Pág. 167.

(27) GUASP, Idem. Pág 167.

quedaría a cargo del articulante cuando hayan sido negados por el absolvente probarlos por otros medios. Ejemplo: El demandado afirma haber pagado la renta al actor. Si el confesante lo niega, el demandado deberá probar el pago mediante prueba documental.

Por tal motivo consideramos que en materia de arrendamiento de inmuebles es injustificado obligar a las partes a confesar en forma personal fundamentalmente porque los hechos controvertidos no son personales y a fin de evitar prácticas procesales desleales que retrasen el procedimiento proponemos la reforma del primer párrafo de artículo 310 del Código de Procedimiento Civiles cuyo texto actual establece:

"La parte está obligada a absolver personalmente las posiciones cuando así lo exija el que las articula, o cuando el apoderado ignora los hechos".

Por la siguiente redacción:

"La parte está obligada a absolver personalmente las posiciones cuando así lo exija el que las articula, o cuando el apoderado ignora los hechos a excepción de las controversias de arrendamiento en las que el obligado a absolver posiciones podrá hacerlo a través de procurador con poder especial para absolverlas, o general con cláusula para hacerlo".

B). LA PRUEBA TESTIMONIAL.

Señala el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo siguiente:

Artículo 356. Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos.

Por testigo entendemos a toda persona que tiene conocimiento de los hechos controvertidos y que no es parte en el juicio.

Al desahogar la prueba testimonial, una vez que fué formulada la pregunta al testigo y éste manifestó su respuesta el Secretario que conduce la audiencia la hace constar en autos en forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o términos de la pregunta formulada. Únicamente en casos excepcionales, a juicio del Juez se permite que se escriba textualmente la pregunta y a continuación la respuesta.

La falta de transcripción de las preguntas formuladas en el acta de audiencia afectan el procedimiento, pues a través de la interpretación que realiza el Secretario de las preguntas, se puede manifestar una animosidad o parcialidad hacia alguna de las partes contendientes, lo cual puede afectar el criterio del Juez en el momento que este valore la prueba y por consiguiente trascender al momento de dictar su sentencia. Al respecto opina Pallares (28) lo siguiente:

"Los testigos tienen el derecho de dictar sus declaraciones para que se asienten como ellos

las dictan, pero tambien pueden facultar taci-
ta o expresamente, a que despues de oirlas el
Juéz las dicte. Será nula la diligencia si -
la declaración no se ha transcrito literalmen-
te? Como la ley no exige la literalidad, la
nulidad no se producirá. Sin embargo, el pun-
to es dudoso.

En el acta relativa a la declaración, nuestro
código procesal no exige que se asienten las preguntas sino
solo las respuestas en las que están implícitas aquellas.
Este sistema es criticado por algunos autores porque en la
mayoría de los casos es imposible conocer el valor de la
respuesta o la verdadera intención del que responde si no se
conoce la pregunta. Piensan también que en el acta debería
hacerse constar las observaciones personales del Juez
respecto de la manera como el testigo declaro. Por lo tanto
consideramos prudente proponer la reforma del artículo 368
del Código de Procedimientos Civiles cuyo texto actual
establece:

"Las respuestas del testigo se harán constar-
en autos en forma que al mismo tiempo se com-
prenda el sentido o términos de la pregunta -
formulada. Salvo en casos excepcionales, a -
juicio del Juéz, en que permitirá que se --
escriba textualmente la pregunta y a continua-
ción la respuesta".

Por la siguiente redacción:

"Las preguntas que se hagan al testigo y sus
respuestas se escribirán textualmente".

Respecto de las condiciones en que comunmente se desahoga la prueba testimonial ya hemos hecho notar la falta de formalidad en que se efectúa lo que en muchas ocasiones trasciende al procedimiento, por lo que no abundaremos al respecto, no sin antes insistir en que las autoridades judiciales deben preocuparse por devolverle al proceso la solemnidad y formalidad que requiere y procurar que las salas de audiencia se usen en donde existan y se creen en donde no las haya.

C) LA PRUEBA PERICIAL.

Señala el tratadista argentino Hugo Alcina (29) que los peritos son colaboradores del juez para conocer mejor los hechos cuya comprobación y calificación requieren conocimientos científicos o técnicos. Agrega que la prueba pericial no es verdadera prueba sino un procedimiento para obtener pruebas.

Nuestra ley procesal señala en su artículo 346 que los peritos deben tener título en la ciencia o arte a la que pertenezca el punto sobre que ha de oírse su parecer, si la profesión y arte estuvieren legalmente reglamentados.

Es común que en las controversias sobre

(29) Citado por EDUARDO PALLARES. Ob. cit. Pág. 556

arrendamiento inmobiliario se ofrezca la prueba pericial por alguna de las partes sobre determinado punto controvertido. Una vez que dicha prueba ha sido admitida y se fija el término a la parte oferente para que su perito acepte el nombramiento, la parte que ofreció la prueba sin causa justificada no presenta al perito propuesto, por lo que el juez de la causa designa a la oferente un perito en su rebeldía. Dicha situación provoca que la contraria tenga que gestionar que el perito nombrado por el juez rinda su peritaje y pagar los honorarios correspondientes, ante la indiferencia de la oferente que no tiene ningún interés en que dicha prueba se desahogue, pues generalmente se ofrece para dilatar el procedimiento. Si la contraria no paga los honorarios del perito designado por el juez, el procedimiento se detendrá hasta que la contraparte se decida a presentar su perito y acepte sufragar los costos del perito nombrado en rebeldía.

Estas situaciones nos parecen injustas. Son frecuentes estas "coyotadas" cuyo único objeto es entorpecer el procedimiento. Es lamentable que este tipo de "chicanas" sean permisibles legalmente y que no exista disposición alguna para impedir las o sanción que las castigue.

Consideramos que si la parte oferente de la prueba pericial no presenta su perito sin causa justificada y hace caso omiso de los apercibimientos del juez, se deberá

declarar desierta la prueba por falta de interes jurídico de la oferente y no señalar perito en su rebeldía, pues con ello se obliga a su contraparte a realizar gastos innecesarios aún en el supuesto de que su contraparte sea condenada al pago de gastos y costas, pues casi siempre es imposible recuperar dichos erogaciones. Además, es de señalarse que mientras que la ley no establezca una sanción para este tipo de prácticas, los litigantes seguiran incurriendo en ellas. Señala el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 357, en lo relativo a la prueba testimonial, que cuando se compruebe que se hayan ofrecido testigos con el ánimo de retrasar el procedimiento, se impondrá al promovente una sanción económica, debiendo declararse desierta la prueba testimonial.

Consideramos necesario que estas sanciones sean aplicables también a la prueba pericial y que se sancione al oferente cuando proponga la prueba únicamente para retardar el procedimiento; pero si la ley no sanciona estas prácticas fomenta su realización. El abuso de la prueba testimonial por parte de los litigantes originó que el legislador estableciera una sanción para tal efecto, misma que debe ser aplicable también, como ya dijimos, a la prueba pericial.

En el caso de la prueba pericial deben sancionarse las prácticas que tiendan a entorpecer su desahogo; no debe ser admisible que se ofrezca una prueba que no se tiene intención de desahogar y que la ley lesione los intereses de

la contraparte al obligarla, de hecho tal vez no de derecho, a sufragar los gastos del perito ofrecido por su contraria y a realizar todas las actividades necesarias para no entorpecer el procedimiento.

Las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles son de orden público y como hemos mencionado su violación no puede ni debe quedar impune, por lo que toda práctica que lesione los preceptos del mismo al igual que sus principios fundamentales, debe impedirse y sancionarse en aras de una adecuada impartición de justicia.

En este orden de ideas, proponemos una reforma al artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles cuya redacción actual es la siguiente:

Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo. El tercero en discordia será nombrado por el juez.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, salvo que el perito sea de los que nombre el juez conforme al artículo 348, en cuyo caso deberá ser notificado por el tribunal.

Por la redacción que a continuación se propone:

(Segundo párrafo)

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, salvo que el perito sea de los que nombre el juez conforme al artículo 348, en cuyo caso deberá

ser notificado por el tribunal. Si la parte oferente de la prueba no presentase a su perito en el término de ley sin causa justificada para ello o el perito que habiendo aceptado su cargo no rinde su peritaje porque el oferente no haya sufragado sus honorarios y gastos, el juez declarará desierta la prueba pericial.

Si se comprobase que se ofreció dicha prueba con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá al oferente una multa equivalente a treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de imponerse la misma.

4.4 OBLIGACION DEL ARRENDATARIO DE JUSTIFICAR EN EL PROCEDIMIENTO ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

Como ya señalamos con anterioridad, una de las causas que desalientan la inversión en viviendas para arrendamiento en el Distrito Federal, es lo prolongado que resulta el trámite de las controversias judiciales además de los gastos que hay que erogar.

Por tal razón, además de procurar una mayor brevedad en el trámite de las controversias, es necesario crear y desarrollar disposiciones legales que permitan el incremento de las rentas durante el procedimiento contencioso cuando así proceda. Como hemos señalado anteriormente resulta antieconómico que una controversia de arrendamiento se prolongue más allá de los términos establecidos en la ley; pero es aún más inaceptable que durante el tiempo del litigio el arrendatario siga pagando el mismo monto de renta.

considerando que muchos juicios de arrendamiento duran más de dos o tres años después de vencido el plazo forzoso del contrato.

Además de la inmutabilidad de la renta durante el procedimiento, en ocasiones el arrendatario tarda en pagar las rentas en el mejor de los casos, ya que generalmente se abstiene de efectuar el pago o depositarlas judicialmente. En ocasiones los inquilinos retiran las rentas depositadas sin la conformidad del arrendador, libremente sin que para ello le sea exigido requisito alguno.

Actualmente, nuestra legislación no exige al arrendatario que demuestre encontrarse al corriente en el pago de rentas en caso de controversia ante un juzgado -excepción hecha del juicio especial de desahucio que si lo exige- sea cual sea la naturaleza de la controversia. Consideramos esta situación incorrecta, pues en la práctica procesal cuando un arrendatario es demandado por terminación o rescisión del contrato de arrendamiento, éste deja de pagar las rentas respectivas, por lo que el arrendador se ve obligado a promover por cuerda separada una nueva demanda respecto del pago de rentas adeudadas.

Es necesario que cuando el inquilino sea demandado por cualquier causa o razón, éste al contestar la demanda demuestre encontrarse al corriente en el pago de rentas como

base de su excepción y como requisito indispensable en caso de interponer reconvención. Consideramos inadmisibles que el inquilino que comparece al litigio deje de cumplir con una de las obligaciones principales derivadas del contrato base de la acción, como lo es el pago de rentas, porque independientemente de la procedencia de las acciones o excepciones que ejerciten y opongan las partes, lo cierto es que el inquilino sigue ocupando la localidad y disfrutando de ella mientras dura el procedimiento contencioso, por lo que resulta fuera de toda razón que no se le exija que se encuentre al corriente en el pago de las rentas. De igual forma debe exigirse que cuando sea el inquilino la parte demandante, éste al formular su demanda demuestre encontrarse al corriente en el pago de sus rentas como requisito de procedibilidad.

En base a las ideas antes señaladas proponemos la reforma del primer párrafo del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuyo texto actual señala lo siguiente:

El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de -
conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

Por la redacción que a continuación proponemos:

El demandado formulará la contestación en -- los términos prevenidos por el artículo 260 -- de éste Código. Si el demandado fuere el -- arrendatario, éste deberá comprobar en su escrito de contestación el estar al corriente -- en el pago de las rentas. En caso contrario -- el juez de la causa tendrá por no contestada la demanda. Así mismo durante el procedimiento deberá acreditar el pago oportuno de las -- rentas subsecuentes. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, -- se dará vista con ellas al actor para que -- ofrezca las pruebas que considere oportuno.

De igual manera proponemos que la oficina central de consignaciones de los juzgados del arrendamiento inmobiliario no devuelvan depósitos a los inquilinos sin el consentimiento del arrendador o autorización judicial.

4.5 OBLIGACION DEL ARRENDADOR DE ARRENDAR EN BUENAS CONDICIONES HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD LOS INMUEBLES DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO.

Señala el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2448 "A" y 2448 "B", lo siguiente:

Artículo 2448 "A".- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por -- la ley de la materia.

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

La obligación de arrendar en buenas condiciones de higiene y salubridad una localidad por parte del arrendador no siempre se cumple y es común observar en la ciudad de México -sobre todo en el centro de la ciudad- viviendas que no solo no son higiénicas y carecen de instalaciones sanitarias adecuadas, sino que son inseguras e inhabitables, puesto que la estructura total del inmueble es ruinoso y no recibe el mantenimiento adecuado.

Algunos arrendadores argumentan que las rentas son demasiado bajas para realizar las mejoras de mantenimiento -y algunos no les falta razón sobre todo en el caso de las viviendas de rentas congeladas- otros simplemente no realizan el mantenimiento adecuado aprovechándose de la necesidad de los inquilinos. Al respecto las autoridades del Departamento del Distrito Federal no realizan inspecciones y en los esporádicos casos en que las hacen, generalmente se subsanan mediante gratificaciones.

Ante esta situación, la forma más eficaz en la que los inquilinos pueden exigir las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene es mediante la vía judicial, demandando de los arrendadores en los términos de los numerales citados, la realización y ejecución de las obras de higiene y salud.

Al respecto opinamos que siempre que se promueva

instancia judicial en la que se demande al arrendador la realización de obras de higiene y salubridad necesarias para habitar la localidad arrendada, el arrendador deberá exhibir junto con su escrito de contestación de demanda fianza suficiente que garantice las reparaciones y mejoras para el supuesto de que sea condenado a efectuarlas.

Así como hemos señalado la necesidad de que el arrendatario demuestre estar al corriente en el pago de rentas, como presupuesto de procedibilidad, con el mismo criterio pensamos que el arrendador debe garantizar las mejoras que se le demanden y por consiguiente su realización. Es frecuente que una vez que se condena al arrendador a realizar las mejoras y reparaciones necesarias, éste no las realiza de manera eficaz y oportunamente.

Al respecto de las condiciones de higiene y seguridad de la finca arrendada se dan en la práctica algunas situaciones irregulares. Cuando el inquilino demanda al arrendador la reparación del inmueble, éste se excpciona señalando que debido al estado ruinoso de la finca ya no puede repararse, por lo que, mediante "peritajes", reconviene la terminación del contrato para que el juez decrete la desocupación del inmueble para proceder a su demolición por razones de seguridad. En muchas ocasiones desocupada la finca la vuelve a dar en alquiler, inclusive en algunas ocasiones sin haber realizado ninguna reparación.

Pensamos que no es suficiente que el juez condene al arrendador a demoler la finca, cuando por razones de seguridad ésto sea necesario, sino que, deberá notificarse a la autoridad administrativa para que de conformidad con los reglamentos de la materia vigile que el arrendador lleve a cabo la demolición.

En base a los criterios antes expresados proponemos la reforma del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para adicionar un cuarto párrafo, en los términos siguientes:

En caso de que se demanden al arrendador reparaciones a la finca arrendada, éste deberá exhibir con su escrito de contestación, fianza suficiente para garantizar dichas reparaciones, en caso de no hacerlo se tendrá por contestada en sentido afirmativo la demanda.- Si fuere absuelto, se condenará al inquilino al pago de los gastos de la fianza y de los del procedimiento y costas judiciales.

CAPITULO V

- 5.0 DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948.
- 5.1 Antecedentes históricos del decreto de 24 de diciembre de 1948.
- 5.2 Análisis del decreto de 24 de diciembre de 1948.
- 5.3 Consecuencias jurídico-económicas.

CAPITULO V

5.0 DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Las sociedades actuales requieren de leyes adecuadas a la dinámica progresista del mundo contemporaneo. Leyes y ordenamientos que reflejen la realidad de los hechos y que evolucionen al ritmo de las sociedades que las reclaman como vehiculo de desarrollo y herramienta para cimentar el progreso.

En México lamentablemente no siempre se cuenta con este ideal de leyes, debido en parte al viejo y ancestral vicio de perpetrar en el tiempo normas y reglamentos carentes de efectividad jurídica, que no atienden a ninguna necesidad y que por el contrario engendran más problemas que soluciones. Algunos reglamentos a través del tiempo pierden su efectividad y capacidad normativa, algunos caen en desuso y posteriormente en el olvido; pero otros más, que en un principio obedecieron a una necesidad, con el transcurso de los años son tan solo el pálido reflejo de un sistema judicial inoperante.

La actual administración del Presidente Carlos Salinas de Gortari ha emprendido una de las reformas más grandes y trascendentes de la historia posrevolucionaria. Se han abrogado y derogado diversas leyes y otras tantas se han reformado para adentrar a nuestro país al mundo de la

integración económica y del progreso armonizado. Basta señalar la reforma radical que en materia agraria se ha realizado, con lo cual se reconoció el fracaso del sistema ejidal de producción, lográndose crear un nuevo marco normativo para fomentar la productividad en el campo mexicano.

En materia de arrendamiento inmobiliario uno de los ordenamientos más controvertidos de los últimos años ha sido el congelamiento de rentas, tema por demás escabroso, pues mientras por un lado "favorece" a un sector de la población, al mismo tiempo afecta a otro.

Intentaremos realizar un análisis de este problema, partiendo de una semblanza histórica de los decretos anteriores al de 24 de diciembre de 1948 y que fueron antecedentes del citado ordenamiento; estudiaremos la naturaleza jurídica del mismo decreto y concluiremos con un estudio de las consecuencias económicas del citado ordenamiento a cuarenta y cuatro años de su entrada en vigor.

5.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948. (30)

La historia de esta legislación empieza con el

(30)

Investigación realizada en el Departamento de Compilación de Leyes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y en la Biblioteca de la Secretaría de Gobernación, Departamento del Diario Oficial de la Federación.

estado de guerra de la República y como consecuencia, el fenómeno mundial de la escasez y elevación de precios, incluyendo la casa habitación y como consecuencia un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos.

Ante esta situación se promulgó el Decreto de 10 de julio de 1942, que en sus considerandos expuso, además de los argumentos anteriores, la necesidad de limitar el lucro excesivo si se tiene en cuenta que en aquella época había disminuido el impuesto predial. Entre sus principales disposiciones, encontramos su artículo primero, el cual señala la prohibición de aumentar las rentas de las casas habitación, departamentos y cuartos alquilados o cualquiera otros locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal. Señaló el Decreto que solo tendría vigencia durante la suspensión de garantías decretada entonces. A pesar del Decreto, se eludió la situación que se protegía, ya que al expirar los contratos de arrendamiento o al dar por terminados los de tiempo indeterminado, se elevaron los alquileres. Por tal situación, se promulgó el Decreto de 24 de septiembre de 1943, que en su artículo primero prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento en vigor, respecto de casas habitación, sea que hayan sido celebrados por tiempo determinado o por tiempo indeterminado. En su artículo segundo se prohibió el alza del precio del

arrendamiento y en su artículo sexto se aclaró que solo era aplicable respecto de los contratos de casa habitación.

El Decreto de 25 de febrero de 1944 adicionó el anterior, en lo relativo a edificios destinados a escuelas en el Distrito Federal. Para evitar el alza de los precios causada por la elevación de las rentas de locales comerciales, que no fueron contemplados en los decretos anteriores, se promulgó el 5 de enero de 1945 un decreto, cuyas principales disposiciones prorrogaban también los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal de locales, departamentos, viviendas y accesorias en que de hecho o cualquiera que fueran las estipulaciones que contuvieran los contratos de arrendamiento, se encontraran instalados miscelaneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, neverías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan. La prórroga se entiende en favor del arrendatario.

La intención fué la de prorrogar los arrendamientos de expendios de artículos de primera necesidad para que no subieran los precios de los mismos, pero permitió que el inquilino variara el uso estipulado. El artículo segundo señaló que quedaban subsistentes los decretos anteriores. Al llegar el término de la guerra, quedó sin vigencia la anterior legislación; por lo tanto, un decreto del ejecutivo del 13 de agosto de 1945 prorrogó su validez por treinta días

más.

El 28 de diciembre de 1945, un decreto del Congreso de la Unión levantó la suspensión de garantías decretada el 10 de junio de 1942, pero en su artículo séptimo prorrogó la vigencia de las disposiciones relativas al arrendamiento, hasta que una ley posterior las derogara. El 21 de enero de 1946 un decreto aclaró que en virtud de que el anterior Decreto contenía errores en sus fechas, determinó que los decretos que subsistían eran los del 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945.

Una vez que alcanzó la cúspide la reglamentación de arrendamiento, nuevas disposiciones procuraron dar mayor precisión técnica a sus disposiciones; a este grupo pertenece el Decreto de 11 de febrero de 1946, el cual prohibió el aumento del precio de los arrendamientos de las casas o locales destinados a la habitación del inquilino y sus familiares y diversos usos que señala el citado decreto en su artículo primero.

En su artículo tercero, el citado decreto en comento conservó la congelación de rentas, aún cuando se desalojase el predio y se volviera a celebrar un nuevo contrato. Como dato interesante, que demuestra el desec de que fuera temporal dicha reglamentación, se le otorgó un plazo máximo de vigencia de dos años, pudiendo anticiparse por el ejecutivo su derogación.

El 30 de diciembre de 1947, el Congreso de la Unión expide un nuevo decreto el cual prohíbe en su artículo primero aumentar las rentas y prórroga por ministerio de ley los contratos por un año, cuando se refieran: a). a la casa habitación que ocupen el inquilino y sus familiares que vivan con él de manera permanente; b). los ocupados por talleres a domicilio; y c). los ocupados por talleres familiares. Señala el decreto en su artículo tercero que para el aumento de las rentas se crea una comisión integrada por tres miembros designados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que lo estudien en casos de mejoras o la capacidad económica de los inquilinos. En su artículo primero transitorio, señala que se deroga el decreto de 11 de febrero de 1946, publicado el 8 de mayo del mismo año, el artículo segundo transitorio le otorga una vigencia de un año.

El 24 de diciembre de 1948 surge el decreto que prorróga por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el propio decreto, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, el cual se encuentra vigente hasta 1992. Entre sus principales estipulaciones encontramos en su artículo primero la prórroga de los contratos de arrendamiento por ministerio de ley de los que se refieren a la habitación del inquilino y de los miembros de su familia que vivan con él, los

ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres y los destinados a comercios o industrias.

En su artículo segundo, señala los inmuebles que no quedan comprendidos en la prórroga, tales como: las casas destinadas a la habitación, cuando la renta en vigor al momento del decreto sea mayor de \$300.00; cuando el arrendador necesite ocupar las casas o locales para establecer una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

Quedan fuera de este decreto las casas destinadas a cantinas, pulquerías, cabaretes, centros de vicio, explotación de juegos permitidos y a salones de espectáculos públicos. (Esta fracción fué agregada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 1951).

5.2 ANALISIS DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

En este apartado realizaremos algunas observaciones sobre el decreto del 24 de diciembre de 1948 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año y que prorrogó por ministerio de ley los contratos que se citan.

En primer lugar, es de señalarse que el referido decreto resultó en su momento y es actualmente violatorio del artículo 16 Constitucional, puesto que en contravención con

el citado precepto, no funda ni motiva la causa legal de su creación, esto es, que no señaló los fundamentos que se tomaron en consideración para darle vida a dicha reglamentación.

Los decretos precedentes al que nos ocupa, fueron motivados por el estado de emergencia provocado por la crisis económica de la Segunda Guerra Mundial; además dichos decretos congelaban las rentas y prorrogaban los contratos de arrendamiento de locales comerciales con el fundamento legal que les otorgaba la suspensión de garantías decretada el primero de junio de 1942, la cual sí contó con los fundamentos y con la exposición de motivos necesarios.

Si anteriormente al decreto de 1948 ya se había levantado la suspensión de garantías decretado en 1942, la cual fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1945 y sus reformas el 21 de enero de 1946, no existía, entonces, en 1948 la situación de crisis que había prevalecido seis años antes.

En segundo término, el decreto de 24 de diciembre de 1948 violó lo preceptuado en el artículo 13 de la Constitución Política puesto que contravino el principio de que nadie puede ser juzgado o sujeto a leyes de carácter privativo. El decreto en comento afectó únicamente a una clase de arrendadores en especial e igualmente solo protegió

a una clase de inquilinos. En este sentido el citado ordenamiento violó los principios de aplicación general del derecho, que solo se hubiera justificado en situaciones de crisis y estado de emergencia.

De lo anterior se deduce el carácter privativo del citado decreto, puesto que solo se afectaron intereses de un determinado sector de una clase social, perpetrando en el tiempo ésta desigualdad.

En tercer lugar, el multicitado decreto desvirtuó la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento. En efecto, como señalamos anteriormente en el capítulo primero de esta tesis, en el contrato de arrendamiento la transmisión del uso o goce de una cosa (mueble o inmueble) es temporal, dado que si fuera perpetua estaríamos frente a la presencia de alguna otra figura jurídica, como la enfiteusis. El decreto de 1948 ha convertido en vitalicios a los contratos de arrendamiento que afectó, puesto que desde ese entonces hasta nuestros días -44 años- los contratos afectados permanecen prorrogados y si el referido ordenamiento jamás fuese abrogado éstos contratos permanecerán por siempre vigentes, desvirtuando con esto la naturaleza jurídica del arrendamiento. Por lo tanto, actualmente no estamos ante contratos de arrendamiento, sino ante verdaderas enfiteusis habitacionales.

El establecimiento de congelación de rentas solo beneficia al país si se aplica durante un cierto período, con el fin de evitar que las crisis económicas degeneren en presiones inflacionarias y en conflictos sociales. Si la puesta en marcha de estos programas resulta exitosa, entonces la economía del país puede retomar su curso normal sin perjudicar a sectores especiales de población. Sin embargo, cuando estas medidas se prolongan y no se toman acciones efectivas para solucionar las causas especiales de la crisis, entonces se desalienta la inversión y se dá un desequilibrio en el mercado de la vivienda.

5.3 CONSECUENCIAS JURIDICO ECONOMICAS DEL DECRETO DE 1948 A CUARENTA Y CUATRO AÑOS DE SU PROMULGACION.

Como hemos señalado, el decreto de 1948 adoleció desde su entrada en vigor de errores tecnico-jurídicos, los cuales le restaron eficacia y legalidad que debió tener desde su origen. Si bien la intención del legislador de la época fué la de frenar el impacto económico provocado por la guerra, porqué solo se afectó el arrendamiento, es decir, porqué solo se congelaron las rentas de casa habitación como única medida contingente ? No existió ni existe una base legal y económica que justifique dicho decreto.

Si la intención fué controlar la inflación, se hubieran congelado, además, los precios de los productos

básicos y los salarios, lo cual posiblemente hubiese sido una mejor ayuda a la población. Pensamos que con el citado decreto congelatorio no se aminoró o eliminó la pesada crisis económica provocada por la guerra.

Más aún, si ni en su momento el decreto de 1948 fué una medida eficaz, menos lo es ahora a cuarenta y cuatro años después, puesto que el México de 1948 es asimétrico al México de 1992; ahora nos enfrentamos a realidades inimaginadas en los años de la Segunda Guerra, el conglomerado nacional e internacional ha evolucionado y disposiciones como el referido decreto marginan una realidad de facto a un irreal mundo de jure.

Señala el tratadista Rafael de Pina (31) respecto al decreto de 1948, lo siguiente:

"El decreto de referencia fué, en el momento de su publicación, objeto de duras críticas, por los elementos que se consideraron perjudicados, pero hay que reconocer que constituyó (y lo es todavía) una solución, en el fondo justa, de un gravísimo problema, que no ha encontrado hasta ahora otra mejor que pueda sustituirla"

En relación a lo comentado por el respetable maestro, nos preguntamos: En donde encuentra lo justo de la solución al problema habitacional? Qué clase de justicia

(31) DE PINA RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV Editorial Porrúa. México, 1986. Pág. 110.

es aquella que atenta contra el equilibrio social y que convierte en aras de la protección, a una clase social en parasitaria de otra ?. Más aún, Como puede considerarse que a cuarenta y cuatro años de la creación del citado ordenamiento no se ha encontrado una solución que pueda sustituir dicho decreto ?.

Mantener vigente el citado decreto ha ocasionado a través del tiempo más perjuicios que beneficios, además de que se encuentra en profundo desacuerdo con la realidad contemporánea. Los salarios de los inquilinos "beneficiados" han aumentado en niveles superiores por mucho a las rentas que estos pagan y en no pocos casos los arrendatarios originarios ya han fallecido y son sus familiares, y en muchos de los casos los "subarrendatarios" los que disfrutan de este tipo de localidades. Al respecto del decreto congelatorio de 1948, señala el tratadista Domínguez del Río (32), lo siguiente:

"Es una necesidad que nuestros legisladores - realicen un nuevo estudio del Decreto congelatorio, para eliminar las terribles consecuencias que ha ocasionado, tales como:

a) La urgencia de rehabilitar y armonizar -- ciertas zonas de la ciudad que tienen más de setenta años de obsolescencia urbana, tanto en-

(32) DOMÍNGUEZ DEL RÍO ALFREDO. El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio. Editorial Porrúa. México, 1978. Pág. 115.

cariz sanitario y funcional como en el arquitectónico y de belleza citadina, habida cuenta de que si el proceso congelatorio de rentas se inicio en 1943, es decir hace 35 años, indudablemente los distritos más afectados de la ciudad, como las colonias Guerrero, Morelos, Doctores, Obrera, Peralvillo, Santa María la Ribera y otras, se hallaban en plano de evidente desventaja e inferioridad, en cuanto a conservación, instalaciones y técnica arquitectónica, frente al resto de la gran capital. Los habitantes de dichas zonas se lucran ahora en perjuicio de los arrendadores pagando rentas que, de bajas han pasado a ser infimas, pero en cambio llevan una vida que los traumatiza, creandoles un profundo sentido de inseguridad social, producto del ambiente familiar y social en el que viven.

A mayor abundamiento, ha venido a ser una monstruosidad socio-económica mantener un estado de cosas que si bien tuvo explicación en su momento, ha perdido todo sentido de equilibrio, para demostrar lo cual bastaría calcular lo que los arrendadores de localidades de rentas congeladas se han empobrecido por privación de ganancias que deberían considerarse lícitas y lo que correlativamente se han enriquecido los inquilinos favorecidos.

b) Debe abrogarse el malhumorado decreto congelatorio de rentas y apachugarse con limpieza de intención y fortaleza de ánimo la urgente necesidad social de que las autoridades competentes legislen seriamente sobre arrendamiento y en forma definitiva, evitando que los propósitos perseguidos por la artificiosa legislación de seudemergencia graviten sobre los hombros de unos cuantos, pues si se estima, hoy por hoy, una obligación estatal resolver el problema de la vivienda, como nuevo concepto y forma parciales del gasto público, procede asignar la naturaleza jurídico-económica de impuesto a la contribución de los particulares en la solución de este problema, y, en tal hipótesis debe derramarse como carga en todos los subditos del Estado y no sobre unos cuantos según se anunció en vano al exponer el Ejecutivo el problema a la Cámara de Diputados cuando le envió la iniciativa de ley, consistente en el después drásticamente celebre Decreto, supuestamente pasajero.

En relación a las consecuencias que originó el citado decreto de 24 de diciembre de 1948, señala el Lic. Hugo Diaz Thome (33), Presidente de la Comisión Nacional de Vivienda del Congreso de la Unión, lo siguiente:

"El problema se inicia cuando la medida de "rentas congeladas" se hace permanente, aunada al fracaso de las estrategias puestas en marcha por el gobierno, pues el inversionista pierde el valor real de sus recursos y por tanto descuida el inmueble que renta. Por otro lado, muchas veces el inquilino disfruta de la habitación sin preocuparse por arreglar las averías, que incluso él llega a ocasionar; y aunque en la mayoría de los casos los arrendatarios lleguen a progresar y puedan pagar una renta equitativa, continúan disfrutando de la "congelada". De manera que el resultado de estas medidas gubernamentales es contrario al objetivo de beneficiar a las clases desprotegidas y apoyar el desarrollo del país, desalienta al inversionista inmobiliario y genera una escasez de vivienda. Esta situación produce incrementos en el mercado de arrendamiento, pues la demanda supera ampliamente a la oferta, y, en consecuencia, altera el crecimiento del índice inflacionario.

Más aún, existen casos extremos de inquilinos que llegan a adquirir una casa o departamento en otras zonas y subarriendan el inmueble de renta congelada a precios de mercado, mientras los dueños solo perciben cantidades irrisorias. En México algunos propietarios aún pagan los impuestos correspondientes para demostrar que son los legítimos dueños, con la esperanza de recuperar sus inmuebles, aún cuando sus ingresos se congelaron hace 50 años".

(33) DIAZ THOME HUGO. Presidente de la Comisión Nacional de Vivienda. Entrevista concedida al semanario "EPOCA". 24 de febrero de 1992. No. 38. Pág. 46.

Se estima, según el mismo funcionario, que tres mil casas ocupan predios de rentas congeladas. Sus inquilinos además de haberse beneficiado por más de cincuenta años con pagos de montos insignificantes, continúan perjudicando a miles de personas de mucho menos recursos económicos por falta de viviendas, afectando de paso la imagen y desarrollo de la Ciudad de México, sin importar que con ello arriesgan su vida, dada la falta de mantenimiento para sus viviendas.

Es por ello, que con base en los criterios y en las opiniones antes expresadas, proponemos lo siguiente:

1. La abrogación del Decreto de 24 de diciembre de 1948.

2. Previo a la abrogación del Decreto mencionado, la realización de un estudio socio-económico que permita determinar la capacidad adquisitiva de los inquilinos que ocupan las viviendas de rentas "congeladas" con el fin de adecuar en forma paulatina las rentas, hasta conseguir el equilibrio adecuado a valores actuales.

3. La creación de una ley reglamentaria del artículo 29 Constitucional, la cual regule los procesos mediante los cuales habrán de decretarse la suspensión de garantías y la vigencia de las leyes y decretos que del estado de emergencia se deriven, con el propósito de evitar disposiciones como el referido Decreto de 1948 que se

conviertan en vitalicias con afanes populistas y que existan en detrimento de una clase social, en beneficio de otra.

Durante el período de revisión de esta tesis por parte de los sinodales señalados para tal efecto, se publicó en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de diciembre de 1992, el Decreto que abroga el diverso que prorrogó los contratos de arrendamiento de casas o locales que se citan.

Esto significa que después de cuarenta y cuatro años de haber entrado en vigor se abrogó dicho Decreto, el cual estudiamos en el Capítulo V de esta tesis; por tal motivo consideramos oportuno realizar unos breves comentarios al nuevo Decreto, en el entendido que no pretendemos realizar un estudio profundo del mismo por haber sido publicado tiempo después de la aprobación de este trabajo.

I. Como lo señalamos en el Capítulo V era necesaria la abrogación del Decreto de 1948, puesto que representaba un lastre para el desarrollo de las viviendas que afectó y que no cumplía y jamás cumplió con los fines que le dieron origen. Tarde pero llegó la cura a tan lamentable mal.

II. Consideramos que el nuevo Decreto adolece de algunas fallas de efectividad jurídica, pues no creemos adecuado el calendario de plazos que señala el Artículo 10. del Decreto. De igual forma, no compartimos la idea de fomentar la compra de los inmuebles por parte de los

inquilinos que los han disfrutado durante tanto tiempo.

En virtud de la trascendencia del Decreto de 30 de diciembre de 1992, con relación al tema que nos ocupa reproducimos el texto del mismo y procuraremos realizar un mejor análisis al momento de sustentar el examen profesional correspondiente.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DECRETO que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos - Presidencia de la República

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed.

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN

ARTICULO 1o.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación

- I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días.
- II Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años.
- III Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años.
- IV Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años.
- V Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años

ARTICULO 2o.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga a efecto de

- I Promover la adquisición por parte de los arrendatarios de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación.

- II Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas.

- III Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto, y

- IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto.

ARTICULO 3o.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación

ARTICULO SEGUNDO.- Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO TERCERO.- El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento

ARTICULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto

México, D.F. a 21 de diciembre de 1992 - Dip. Guillermo Pacheco Pulido, Presidente - Sen. Carlos Sales Gutiérrez, Presidente - Dip. Luis Pérez Díaz, Secretario - Sen. Roberto Suárez Nieto, Secretario - Rúbricas "

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos - **Carlos Salinas de Gortari** - Rúbrica - El Secretario de Gobernación, **Fernando Gutiérrez Barríos** - Rúbrica

CAPITULO VI

- 6.0 ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO FEDERAL.
- 6.1 La vivienda en el Distrito Federal. Un - análisis del Plan de Desarrollo Urbano -- del Departamento del Distrito Federal.
- 6.2 El repunte inmobiliario.
- 6.3 El nuevo impuesto predial a los inmuebles y la desregularización de la construcción de vivienda de renta.
- 6.4 La banca comercial y la inversión en créditos para la vivienda

CAPITULO VI.

6.0 ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO FEDERAL.

Como señalamos en la parte introductoria de esta tesis, en el campo del arrendamiento inmobiliario mucho se ha escrito, mucho se ha hablado, pero la realidad nos demuestra que falta mucho por hacerse, pues a pesar de los muchos esfuerzos colectivos parece que nada se hubiera realizado.

Actualmente, la propiedad inmueble en el Distrito Federal ha experimentado un gran desarrollo como resultado de grandes inversiones y la creación de nuevos sistemas de financiamiento para su adquisición. Lamentablemente, la vivienda para arrendamiento se ha visto marginada de este nuevo auge inmobiliario. Por tal motivo, intentaremos hacer un análisis de la situación actual que guarda la propiedad inmueble en general y en especial, la vivienda para arrendamiento.

El estudio puede parecer en un primer plano matizado por aspectos económicos y financieros, no muy propios de una tesis de carácter jurídico; pero es de notarse que el comportamiento de estos factores está influenciado en gran medida por los aspectos legales que enmarcan el desarrollo de la propiedad inmobiliaria. Dicha interrelación entre el campo jurídico y el económico será analizada en cada caso en particular, señalando en que

momento el campo del derecho transforma el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

6.1 LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL. UN ANALISIS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Este estudio realizado al final de la administración presidencial del Lic. Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988) refleja el estado en el que se encontraba la vivienda en la Ciudad de México, en especial, el estado que guardaba la vivienda de arrendamiento. Señalaremos algunos puntos de dicho estudio. (33).

Señala el referido estudio que el problema de la vivienda está estrechamente relacionado con el salario de la población y con los precios de la vivienda determinados por el mercado; situación que a nuestro juicio se agrava con el exceso de la población de la gran ciudad.

De igual forma, destaca el informe que los programas del sector público están orientados a atender una población que fluctúa entre el 15 y el 20% del total. El sector privado atiende a una población que representa menos del 15% del total y que se caracteriza por pertenecer a estratos de ingresos medios y altos. La población restante,

(33) Plan de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal. Págs. 26 y 27. Biblioteca de la Secretaría de Gobernación

esto es, el 60-70% de la población carece de posibilidades para acceder al mercado formal de vivienda.

Ahora bien, la vivienda del sector público carece de equipamiento suficiente y sus características no se adecuan a la demanda familiar, mientras que la vivienda del sector privado destinada al alquiler tiende a desaparecer en favor de los condominios, en tanto que en las vecindades se manifiesta el hacinamiento y la falta de servicios. En cuanto a la vivienda de interés social son característicos el alto costo por el alto precio de construcción, deficiencias estructurales, falta de servicios e infraestructura y equipamiento, localización en zonas inadecuadas e irregularidad en la tenencia de la tierra.

Aunado a esto, hay que añadir a los bajos ingresos de la población, los elevados precios de la tierra y el encarecimiento debido a la especulación, las normas legales y técnicas vigentes que no son siempre realistas y que las condiciones de financiamiento restringen en gran medida a la oferta.

Es de prevenirse que al acentuarse cada vez más la diferencia entre el precio de la vivienda y el ingreso de la población, se aumente el hacinamiento en el centro de la ciudad y el número de personas que construyen por su cuenta en zonas inadecuadas. Las condiciones dramáticas de la

habitación en la Ciudad de México seguirán creciendo sin que la respuesta pueda ser definitiva por parte de las autoridades y el sector privado.

Como se puede observar, las condiciones en las que se encontraba la vivienda en los últimos años de la década de los ochenta eran muy apremiantes, situación que no ha cambiado del todo hoy en día. La diferencia fundamental, desde nuestro punto de vista, consiste en que actualmente se han creado programas alternos para el sector social, tales como los del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los cuales en una parte, aunque discreta, han podido ayudar a la solución de la crisis habitacional. Además, la banca mexicana, nuevamente en manos del sector privado, ha implementado nuevos planes de crédito y financiamiento destinados a la construcción, comercialización y adquisición de vivienda; lamentablemente las disposiciones legales en materia de arrendamiento siguen siendo un pesado lastre que suenta y desanima a los inversionistas de casas destinadas al arrendamiento.

6.2 EL REPUNTE INMOBILIARIO.

Entre muchos efectos que ha generado la salud macroeconómica, de la que sin duda goza hoy el país, es el interés de nuevos inversionistas y el desarrollo de nuevos mercados.

Actualmente México tiene ante los ojos de los empresarios nacionales y extranjeros, un clima que abre las posibilidades de crecimiento y de nuevos negocios en una perspectiva de amplio desarrollo hacia el futuro. Esta visión es la que permite pensar en campos como el inmobiliario y el hipotecario que ya han comenzado a abrirse y experimentar un interesante crecimiento.

Los propios administradores de bienes raíces han expresado su deseo de formar en este año una bolsa inmobiliaria y otra hipotecaria para dar amplios servicios a todos aquellos interesados en el sector. Ellos suponen una reglamentación de dicha actividad, la cual sin duda influirá en el propio repunte económico. Sin embargo, los propios inversionistas advierten el peligro en el que se encuentra el propio negocio inmobiliario, el cual crece a niveles tan altos que pudiera, en cierto momento, convertirse de un aspecto positivo a otro negativo, si no existe una regulación adecuada. No es posible caer en los errores pasados cuando las actividades económicas repuntaban sin ninguna orientación.

En anterior aspecto es uno de los puntos en donde el derecho influye en la actividad inmobiliaria, puesto que la falta de una reglamentación adecuada entorpece la actividad, además de que resta seguridad a la población en general, puesto que no existe una ley que regule las

actividades de los intermediarios inmobiliarios.

Esta nueva transformación del sector inmobiliario ha propiciado el aumento en la construcción de viviendas, fenómeno que puede ser visualizado por distintos puntos de la ciudad. En este fenómeno del repunte inmobiliario deben participar todos los sectores que en él intervienen o pueden ser beneficiados, desde los constructores, los promotores de vivienda, los financieros y por supuesto, los usuarios.

A la nueva banca, la cual canaliza amplios recursos económicos para financiar la vivienda, le corresponde distribuir en forma equitativa y en todos los sectores los distintos financiamientos. Por su parte al gobierno de la ciudad le corresponde crear las iniciativas de ley para reformar las disposiciones legales que estén en contraposición con los ánimos progresistas de la industria inmobiliaria y fomentar no solo la construcción de vivienda, sino que ésta sea destinada a la modalidad de arrendamiento, beneficiando de esta forma a las personas que no pueden acceder a los financiamientos comerciales para adquirir un hogar.

6.3 EL NUEVO IMPUESTO PREDIAL A LOS INMUEBLES Y LA DESREGULARIZACION DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE RENTA.

El 25 de junio de 1992, en la Ciudad de Chihuahua, Chih., un impuesto adicional al predial que pretende gravar

las viviendas y residencias de acuerdo a la calidad de los servicios que reciban. fué planteado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, según consta en un documento de la Dirección General de Política de Ingresos de esta dependencia. (34).

La propuesta elaborada por Alma Rosa Moreno Razo, titular de esta dirección presentada durante la "XXIV Reunión Anual de Funcionarios Fiscales" establece lineamientos tributarios similares a los existentes en países europeos y menciona que el nuevo gravamen se cobrará sin importar si las viviendas son rentadas o propias. En su argumentación, la propuesta destaca que con este nuevo impuesto se busca subsanar la necesidad de algunos Estados por obtener recursos adicionales para financiar su desarrollo.

Según la encargada de la exposición, el concepto básico para la aplicación del impuesto es la necesidad de que las entidades estatales internalicen la modalidad de cobrar por los servicios que prestan y que éstos puedan ser individualizados y en un momento dado, ser prestados, inclusive, por el sector privado, como el servicio de recolección de basura. El nuevo impuesto -continúa el documento, no violará ninguna de las disposiciones expresas

(34) Diario EL ECONOMISTA. 26 de junio de 1992. Pág. 40.

en la coordinación fiscal, tanto en materia de impuestos como de derechos.

Este impuesto está calculado por metro cuadrado y recae en quienes habitan una casa o departamento en la zona gravada, independientemente de que la habitación sea de su propiedad. El monto del impuesto llega a representar entre el 5 y 15% del valor de las rentas que se pagan o se estima que se pagarían si la vivienda fuera rentada. El nivel de la tasa excime de su cobro a toda la actividad empresarial y profesional desarrollada en la localidad.

Señala dicha iniciativa que también podrá efectuarse el cobro a toda actividad empresarial y profesional desarrollada en el lugar, siempre que dicho cobro refleje la calidad de los servicios que les prestan. El cobro no tiene que ser más caro al que se efectúa por el impuesto a la habitación en la medida que refleja erogaciones distintas. La existencia de una empresa, comercio o alguna actividad profesional que se desarrolla en una localidad, genera demanda de servicios especiales.

A nuestro criterio la anterior iniciativa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público carece de ciertas consideraciones y por lo tanto resulta incompleta. En efecto, la mencionada iniciativa no hace mención alguna a los porcentajes o a los criterios que habrán de tomarse en las

zonas en donde existan localidades de rentas congeladas, puesto que si la iniciativa del nuevo impuesto predial señala que el cobro será entre un 5 y un 15% del valor de las rentas, resulta entonces que en los casos de localidades de rentas congeladas el cobro representará una cantidad tan irrisoria e ínfima que resultará más caro los gastos de cobranza que lo que pueda llegar a cobrarse.

De igual forma, señala la mencionada iniciativa fiscal, que el nuevo impuesto se cobraría en relación a los servicios que ofrezcan las localidades y a la calidad de las mismas, lo cual nos lleva a preguntarnos: Que pasará con las localidades y viviendas que se encuentran en condiciones deplorables y que carecen de las condiciones elementales de higiene y seguridad, como en el caso de las localidades de rentas congeladas?. Resultaría por demás injusto e ilógico que a las personas que habitan en dichos inmuebles en condiciones verdaderamente insalubres, se les cobre además un impuesto sobre las condiciones de su vivienda.

Otro aspecto que no toma en cuenta la citada iniciativa es el relacionado al gravamen de las casas o departamentos por zona, esto es, se pretende realizar divisiones de los centros urbanos en áreas socio-económicas. Esto traería como consecuencia que los habitantes de determinadas zonas pagarían más que los residentes de otro sector; esta medida sería adecuada si todos los sectores

en los que se dividan las ciudades fueran homogéneas, pero lamentablemente esto no es factible. En el caso de la Ciudad de México, la división por zonas no podría realizarse, por ejemplo, en base a las delegaciones políticas, puesto que algunas de ellas resultan homogéneas pero otras cuentan con una diversidad de estratos sociales que impediría tasar por igual a todos los residentes.

Por lo tanto, dada la importancia de la iniciativa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, pensamos que será necesaria revisarla, con el fin de tomar en cuenta los aspectos antes citados y que influirán directamente en el nuevo impuesto predial propuesto.

El jueves 25 de junio de 1992, las Secretarías de Desarrollo Social (SEDESOL) y de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) anunciaron un programa para desregular la construcción de vivienda a fin de abatir el resago que presenta este servicio, el de más impacto en el índice inflacionario mensual. Dicho programa fue anunciado por la Comisión de Seguimiento del Pacto de Estabilidad y Crecimiento Económico (PECE) por el Subsecretario de Vivienda y Bienes Inmuebles de la Secretaría de Desarrollo Social, Alfredo Phillips Olmedo y contempla acuerdos con los gobiernos estatales para disminuir los costos que representan los gastos de administración y el fomento de los programas de construcción de vivienda con opción a compra.

También se anunció que se institucionalizarán los programas de adquisición de edificios de vivienda, incluidos los de renta congelada, principalmente en el Distrito Federal y area metropolitana. Igualmente se fomentarán los programas de construcción de vivienda con opción a compra (arrendamiento financiero inmobiliario) con el propósito de que después de cierto número de años los arrendatarios se conviertan en propietarios de esos bienes inmuebles y haya una mayor conservación e interés en esos mismos inmuebles.

De igual forma, precisó el Subsecretario Phillips Olmedo, que el citado programa incluye la adquisición de las viviendas de renta congelada.

El anterior programa resulta una medida en el fondo acertada, pero no ataca de frente ni el problema de la vivienda de arrendamiento ni el problema de las localidades de rentas congeladas, puesto que no ofrece soluciones inmediatas sino proyectos a largo plazo de resultados inciertos, el desregularizar la construcción de vivienda y en especial la destinada al arrendamiento no garantiza que por ello se construirán más viviendas, puesto que la falta de inversión en materia de arrendamiento no se debe a las disposiciones relacionadas con la construcción de las unidades habitacionales, sino que se debe al marco normativo que regula las relaciones entre los arrendadores y los inquilinos.

El desregular la construcción de la vivienda de arrendamiento no es suficiente para fomentar la inversión en este campo; es necesario atacar el problema en su conjunto y con soluciones que sean capaces de otorgar resultados a corto plazo, puesto que la problemática de estos negocios requiere soluciones ahora. Si lo que se pretende es incentivar a los inversionistas, la solución es modificar las disposiciones que rigen esta relación jurídica, puesto que casi nadie invertirá en viviendas de arrendamiento mientras la ley permita al inquilino ocupar una localidad por prolongados períodos sin aumentos razonables de renta, lo que impide recuperar la inversión de la construcción, además de los ya multicitados transtornos y problemas que representa el trámite de controversias judiciales en este tipo de negocios.

6.4 LA BANCA COMERCIAL Y LA INVERSION EN CREDITOS PARA LA VIVIENDA.

Como señalamos con anterioridad, la propiedad inmueble en el Distrito Federal está viviendo un nuevo auge de expansión, por lo que será conveniente analizar las condiciones que han originado este repunte inmobiliario. Entre otros factores, uno de los elementos que ha coadyubado de manera eficaz y directa al desarrollo del mercado inmobiliario, es la intervención de los organismos financieros como la nueva banca reprivatizada, las casas de bolsa y sus grupos financieros.

Los créditos y el manejo de capitales que este tipo de organismos ha otorgado, establecieron las condiciones adecuadas para desarrollar el mercado inmobiliario. Lamentablemente, la vivienda destinada al arrendamiento se ha visto marginada al igual que la vivienda de interés social. No existe el crédito para las personas de bajos recursos y la vivienda de interés social constituye una cartera poco atractiva para los bancos, debido a que la inversión se recupera muy lentamente y que los intereses que se estipulan son poco atractivos al inversionista. La vivienda en arrendamiento se encuentra en peores condiciones puesto que no solo no existen planes financieros que fomenten su construcción, sino que tampoco existe interés del inversionista en invertir en arrendamiento, debido a que dentro del sistema financiero mexicano se considera a este tipo de inversión como la menos atractiva, la más riesgoza y la menos rentable.

A continuación nos remitiremos a opiniones de algunas personas relacionadas con los círculos financieros y bancarios y algunos aspectos de actualidad que nos muestran un panorama que nos permite evaluar el estado que guarda actualmente la vivienda de arrendamiento y los planes comerciales y de financiamiento destinados a este tipo de inmuebles.

En el sistema bancario mexicano los créditos

destinados a la vivienda de interés social y de arrendamiento son los menos favorecidos, algunos bancos han hecho esfuerzos por otorgar créditos hipotecarios a los segmentos de bajos ingresos; pero la gran mayoría del sistema bancario se mantiene al margen de este grupo. El Director de Crédito de Fomento del Banco de México, señor Marin Maydón (35) señaló: "el mercado de vivienda de bajo valor es prácticamente nuevo para la banca comercial porque en términos reales y de características físicas de las viviendas, se trata de productos diferentes a los que se han apoyado en la práctica"

En recientes declaraciones, el Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, Carlos Cardenas Villalobos (36) señaló que se ha destapado el mercado inmobiliario en la Ciudad de México por las perspectivas de salud que genera entre los inversionistas la recuperación económica y las expectativas que ofrece el Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y el Canadá. Señaló también el funcionario, que la vivienda ha sido una cartera muy noble y de las que más garantizan para la banca que destina grandes recursos, pues son más seguros los créditos hipotecarios que los quirografarios o los de avío.

(35) Diario EL ECONOMISTA. 26 de junio de 1992. Pág. V.

(36) Diario EL ECONOMISTA. 27 de junio de 1992. Pág. 27

Respecto al arrendamiento de inmuebles, el citado funcionario señaló, que particularmente en relación a inmuebles de arrendamiento persisten regulaciones jurídicas que vienen de antaño y que plantean una situación de "total inequidad e injusticia" entre arrendador y arrendatario. En ese esquema -explica el funcionario- el cliente moroso puede permanecer en el inmueble durante dos o tres años para que las leyes concedan la desocupación. En ese sentido, señaló que el gobierno ha manifestado su convicción de cambiar las leyes de la materia y que están en estudio profundo, y que los organismos privados se han cansado de entregar alternativas de solución al problema; se pretende de igual forma avanzar en el terreno de desregulación y desgravación de la actividad inmobiliaria de arrendamiento.

En este punto comentaremos lo siguiente. Resulta por demás innegable que la actual legislación en materia de arrendamiento se ha constituido en el mayor obstáculo para desarrollar esta actividad, como lo señalamos en el capítulo segundo de esta tesis; varias son las disposiciones legales que crean situaciones injustas entre las partes contratantes de este tipo de acuerdos. Como lo señalan los diversos representantes de organismos relacionados con la propiedad inmueble, es una lástima que el sector de vivienda de arrendamiento se encuentre marginado del desarrollo habitacional que se presenta en la Ciudad de México, y más

aún, es lamentable que esta marginación se deba en gran medida a las disposiciones legales que enmarcan el arrendamiento inmobiliario.

CONCLUSIONES

1.- Uno de los principales problemas que enfrenta la Ciudad de México es la falta de habitación, problema en el que inciden en forma directa diversos factores económicos, sociales, políticos y jurídicos.

2.- El arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación resulta la opción más viable para las grandes masas demandantes de vivienda, cuya condición económica les impide adquirir en propiedad los espacios en donde habitar.

3.- El arrendamiento de inmuebles puede estudiarse atendiendo a la finalidad a la que se destinen los mismos, por lo que sugerimos clasificarlo en arrendamiento de viviendas, de fincas rústicas y de fincas urbanas destinadas a la industria y/o al comercio.

4.- Consideramos que el arrendamiento de fincas rústicas debe ser materia de la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional por lo que hemos propuesto la abrogación del Capítulo V del Título Sexto del Código Civil.

5.- Consideramos que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la industria y/o al comercio no se encuentra expresamente regulado, por lo que, dada la trascendencia de la actividad económica de este tipo de actividades, es necesario normar su contratación.

Hemos propuesto la creación de comisiones tripartitas integradas por los representantes acreditados de los pequeños industriales y comerciantes, por los representantes acreditados de los arrendadores y por los delegados de la administración pública de la ciudad, cuyo objeto sería el estudio de las necesidades de los sectores interesados en este tipo de arrendamientos.

6.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación consiste actualmente en un conflicto de gran importancia y de un alto impacto social que trasciende en el desarrollo de nuestra ciudad. Si bien es cierto que el aspecto jurídico no es el único agravante de este problema, sí es uno de los factores que inciden en forma directa en el actual estado de cosas que guarda este conflicto.

7.- Pese a las reformas legales realizadas en 1985, tendientes a solucionar el grave conflicto del arrendamiento de viviendas, la situación, a siete años de su promulgación, sigue igual, y lamentablemente fueron estas reformas legales las que agravaron la situación y por consiguiente, se convirtieron en uno de los principales obstáculos para la construcción de viviendas de renta.

8.- El orden público y el interés social no deben entenderse como paternalismo social o proteccionismo a una determinada clase; deben consistir, por el contrario, en

otorgar un beneficio común a todos los individuos sujetos al orden jurídico. En ese orden de ideas debe legislarse en materia de arrendamiento inmobiliario. Por tal razón, consideramos necesario abrogar el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal y transferir los conceptos de orden público e interés social al artículo primero de dicho ordenamiento.

9.- En lo relativo a la prórroga del contrato de arrendamiento, la manifestación de la voluntad del inquilino para continuar arrendando el inmueble, puede ser expresa o tácita y no forzosamente expresa, como erróneamente lo han sostenido los Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito, de acuerdo a una correcta interpretación que debe hacerse del artículo 2448 C del Código Civil en correlación con el artículo 1803 del mismo ordenamiento.

10.- Después de vencido el plazo forzoso del arrendamiento, no existe un sistema adecuado para incrementar las rentas, ya sea que se produzca la tácita reconducción o que el arrendatario continúe habitando la localidad aún en contra de la voluntad del arrendador, situación que ha ocasionado desaliento para invertir en la construcción de viviendas para arrendamiento.

Para resolver este problema hemos propuesto la creación de comisiones tripartitas en materia de

arrendamiento las cuales estarían formadas por asociaciones de inquilinos y asociaciones de arrendadores, ambas dotadas de personalidad jurídica propia.

11.- La obligación de registrar el contrato de arrendamiento establecida en el artículo 2448 G resulta improcedente e infundada por lo que proponemos la derogación de dicho numeral.

12.- Consideramos necesario la creación de un sistema de fianza especial para el arrendamiento de viviendas, el cual facilite al inquilino garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contrae. Las fianzas que actualmente otorgan las compañías afianzadoras son insuficientes y un gran número de solicitantes no las obtienen por carecer de fiadores o de bienes.

13.- La ineficiencia en la impartición de justicia así como la extrema lentitud en la solución de las controversias judiciales en materia de arrendamiento, han sido factores importantes que han desalentado la creación y conservación de viviendas destinadas al arrendamiento.

14.- La conciliación judicial en el trámite de controversias de arrendamiento inmobiliario debe consistir en un verdadero esfuerzo por parte de los jueces y conciliadores, para evitar que la controversia siga su curso por lo que no debe considerarse a la audiencia de

conciliación como un mero trámite procesal. Por tal motivo, es necesario que el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal capacite a los funcionarios encargados de estas diligencias para lograr la mejor conciliación entre las partes.

15.- El artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles desnaturaliza el carácter especial del procedimiento de arrendamiento al remitir a las reglas del juicio ordinario civil, el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas en los juicios de esta materia.

16.- La solemnidad en el procedimiento judicial es un elemento fundamental para lograr una eficaz y digna impartición de justicia. La solemnidad ha desaparecido en muchos de nuestros actos procesales, ejemplo de ello son las audiencias de conciliación y de desahogo de pruebas, las cuales frecuentemente se realizan sin observar las formalidades indispensables.

17.- Resulta necesaria la creación del Secretario de Audiencias y de las salas de audiencias, en donde se celebren estas diligencias, con las formalidades indispensables y a cargo de un secretario especializado para tal efecto.

18.- Es necesario adecuar las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles en materia de admisión,

preparación y desahogo de pruebas en los juicios de arrendamiento y no remitir para su tratamiento a las reglas de juicio ordinario civil, ya que esta situación desnaturaliza el carácter especial de las controversias de arrendamiento.

19.- Hemos propuesto reformas para el desahogo de las pruebas confesional, testimonial y pericial por considerar que la actual situación permite la práctica de actitudes desleales que retardan innecesariamente el procedimiento y que en muchos casos trascienden a la sentencia.

20.- Consideramos que el arrendatario siempre debe acreditar ante el órgano jurisdiccional estar al corriente en el pago de las rentas como requisito de procedibilidad y el arrendador debe otorgar fianza suficiente para garantizar el importe de las reparaciones del inmueble arrendado cuando sea demandado por el arrendatario por dichas circunstancias.

21.- Después de cuarenta años de la entrada en vigor del decreto de 24 de diciembre de 1948, mediante el cual se "congelaron" las rentas de los contratos de arrendamiento entonces vigentes, el citado decreto se ha convertido en uno de los más grandes desastros jurídicos y sociales en las historias de la Ciudad de México, puesto que ni en el momento de su promulgación cumplió con los fines y

objetivos que se buscaban, por lo que resulta necesaria su abrogación.

22.- Actualmente (1992) el mercado inmobiliario en la Ciudad de México experimenta un gran desarrollo, producto de las fuertes inversiones que en esta rama de la economía se realizan. La nueva banca mexicana así como las diversas sociedades de inversión han mostrado interés por estos negocios; lamentablemente el arrendamiento de viviendas se encuentra marginado de este nuevo auge inmobiliario, por considerarlo mal negocio, en virtud de la legislación inadecuada que lo encuadra y la mala imagen que de la administración de justicia en materia de arrendamiento se tiene en los círculos financieros.

23.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es un serio problema al que se enfrentan tanto las autoridades del Distrito Federal como la sociedad en general, por lo que es necesaria una revisión del marco legal que lo encuadra. Solo con la firme determinación de crear un cambio y con la suficiente madurez política y legal, se pueden y se deben resolver los efectos de este significativo problema urbano, al cual, desgraciadamente, no se le ha dado la atención y el tratamiento necesarios para transformarlo de un conflicto socio-económico en vehículo de desarrollo que permita elevar el bienestar social de la familia mexicana.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.
Contratos Civiles.
Editorial Hagtam. México, 1974.
- 2.- ARELLANO GARCIA, Carlos.
Práctica Jurídica.
Editorial Porrúa. México, 1984.
- 3.- BRENA TORRES, Rodolfo.
Iniciativa de Reformas al Poder Judicial de la
Federación. 19 de septiembre de 1959. Legajo de la
Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- 4.- DE PINA VARA, Rafael.
Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Contratos.
Editorial Porrúa. México, 1986.
- 5.- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo.
El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio.
Editorial Porrúa. México, 1978.
- 6.- FLORIS MARGADANT S, Guillermo.
El Derecho Privado Romano.
Editorial Esfinge. México, 1986.
- 7.- GARCIA MAYNEZ, Eduardo.
Introducción al Estudio del Derecho.
Editorial Porrúa. México, 1966.
- 8.- MEDINA PASQUEL, Roberto.
Algunos problemas relacionados con el resago de la
Suprema Corte de Justicia de la Nación. Ensayo de
solución. Revista de la Facultad de Derecho de México.
Julio-Agosto de 1951.

- 9.- ORTIZ URQUIDI, Raúl
Derecho Civil.
Editorial Porrúa. México, 1986.
- 10.- PALLARES, Eduardo.
Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Editorial Porrúa. México, 1963.
- 11.- PEREGRINO, José María.
Psicología y Derecho.
Editorial Botas. México, 1948.
- 12.- ROJINA VILLEGAS, Rafael.
Compendio de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV.
Contratos.
Editorial Porrúa. México, 1988.
- 13.- SANCHEZ MEDAL, Ramón.
De los Contratos Civiles.
Editorial Porrúa. México, 1988.
- 14.- SANCHEZ MEDAL, Ramón.
Una Nueva Legislación sobre Contratos y sobre Propiedad
Urbana.
Editorial Porrúa. México, 1980.
- 15.- VILORO TORANZO, Miguel.
Deontología Jurídica. Textos Universitarios.
Universidad Iberoamericana. México, 1987.
- 16.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel.
Contratos Civiles.
Editorial Porrúa. México, 1989.

- 17.- Plan de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal.

Biblioteca de la Secretaría de Gobernación.

- 18.- Diario EL ECONOMISTA.

26 y 27 de junio de 1992.

- 19.- Revista EPOCA.

Número 38, 24 de febrero de 1992.

- 20.- Diario Oficial de la Federación.

Decretos de fecha:

10 de julio de 1942.
24 de septiembre de 1943.
25 de febrero de 1944.
05 de enero de 1945.
13 de agosto de 1945.
28 de septiembre de 1945.
21 de enero de 1946.
11 de febrero de 1946.
30 de diciembre de 1947.
24 de diciembre de 1948.
30 de noviembre de 1951.

- 21.- Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Código Fiscal de la Federación.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código del Colegio Barra Mexicana de Abogados.

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I

Pág.

1.0	Naturaleza del contrato de arrendamiento.	6
1.1	Estructura jurídica.	6
1.2	Clasificación.	
	a) Clasificación del contrato de arrendamiento según diversos autores. . .	13
	b) Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	22
	c) Del arrendamiento de fincas rústicas. Reformas al Artículo 27 Constitucional.	30
	d) Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas al establecimiento de -- comercio y/o industrias.	34

CAPITULO II

2.0	Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	
2.1	El orden público y el interés social en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	41

2.2	Duración de la relación contractual. -- prorroga y tácita reconducción. Tesis del segundo y tercer Tribunales Colegia dos en Materia Civil del Primer Circui to. Manifestación de la voluntad del - arrendatario para prorrogar la relación contractual.	60
2.3	Incremento de la renta. Ausencia del - procedimiento para su incremento. - - - Acción para incrementar la renta venci do el plazo forzoso y/o prorroga. . . .	71
2.4	Registro del contrato de arrendamiento.	78

CAPITULO III.

3.0	La fianza en el contrato de arrendamien to.	83
3.1	El problema.	83
3.2	Necesidad de crear un sistema de fianza especial para el arrendamiento.	86

CAPITULO IV.

4.0	De las controversias en materia de arren damiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	
4.1	Juicio especial. Características: a). Brevedad. b). Conciliación. . . .	93

4.2	Recepción del pleito a prueba. a) ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas; b) la falta de solemnidad en el procedimiento.	104
4.3	a) La prueba confesional; b) la prueba testimonial; c) la prueba pericial. . .	121
4.4	Obligación del arrendatario de justificar en el procedimiento estar al corriente en el pago de las rentas.	135
4.5	Obligación del arrendador de arrendar en buenas condiciones higienicas y de seguridad los inmuebles destinados al arrendamiento.	138

CAPITULO V.

5.0	Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales -- que se citan, de fecha 24 de diciembre de 1948.	144
5.1	Antecedentes historicos del decreto del 24 de diciembre de 1948.	144
5.2	Análisis del decreto de 24 de diciembre de 1948.	149
5.3	Consecuencias jurídico-económicas del decreto de 1948 a cuarenta y cuatro años de su promulgación	152
5.4	Anexo.	

CAPITULO VI.

6.0 Análisis de la situación actual de la propiedad inmueble en el Distrito Federal.	160
6.1 La vivienda en el Distrito Federal. Un análisis del plan de desarrollo urbano del Departamento del Distrito Federal..	161
6.2 El repunte inmobiliario.	163
6.3 El nuevo impuesto predial a los inmuebles y la desregularización de la construcción de vivienda de renta. . . .	165
6.4 La banca comercial y la inversión en créditos para la vivienda. - - - - -	171
Conclusiones.	177
Bibliografía.	