



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

FACULTAD DE DERECHO
INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ANALISIS Y COMENTARIOS A LAS ULTIMAS
REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA LA ALUMNA:
MARIA DEL CARMEN COLIN OLMO

DIRECTOR DE TESIS:
LIC. JOSE MANUEL TORREBLANCA SENTIES

MEXICO, D. F.

1994

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

**Al Querido Señor
Dios, El sabe porqué.**

A Isidro y Olivia, que con su apoyo a lo largo de mi vida, me han ayudado a cumplir algunos de mis tantos sueños.

A Juan Domingo, por su amor y
carifo. Deseando experimentar
juntos el resto de esta
vida...y de la otra también.

A todos y cada uno de mis
amigos, por coincidir en el
tiempo y espacio precisos
para el encuentro mutuo.

Y a todos aquellos que
despreciando hacienda y
reposo, ofrendan su vida a la
lucha diaria contra los
molinos de viento de nuestra
época.

INDICE

INTRODUCCION.....	I
-------------------	---

CAPITULO I

BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

1).- Derecho Romano.....	1
1.1).- Arrendamiento de cosas. 'Locatio conduc- tio rei'.....	2
1.2).- Arrendamiento de obra. 'Locatio conduc- tio-operaris'.....	8
1.3).- Arrendamiento de servicios. 'Locatio -- conductio-operarum'.....	10
2).- Historia del arrendamiento en México.....	11
2.1).- Epoca Colonial.....	11
2.2).- La Colonia.....	11
2.3).- México independiente.....	13
2.4).- La Revolución y la Constitución.....	13
2.5).- Epoca actual.....	18

CAPITULO II

CONSIDERACIONES GENERALES

1).- El contrato.....	20
1.1).- Concepto.....	20
1.2).- Elementos.....	21
1.2.1).- Elementos de existencia.....	21
a).- Consentimiento.....	22
b).- Objeto.....	22
1.2.2).- Elementos de validez.....	24
a).- Capacidad de las partes contratantes.....	25
b).- Ausencia de vicios del consentimiento.....	26
b.1).- Error.....	27
b.2).- Dolo.....	27
b.3).- Violencia.....	28
b.4).- Lesión.....	29
c).- La forma en los casos exigidos por la ley.....	30
d).- Licitud en el objeto del contrato.....	32
1.3).- Clasificación de los contratos.....	32
1.3.1).- Nominados e innominados.....	33

1.3.2).- Unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos.....	34
1.3.3).- Gratuitos y onerosos.....	35
1.3.4).- Reales, formales y consensuales.....	35
1.3.5).- Conmutativos y aleatorios.....	36
1.3.6).- Principales y accesorios.....	37
1.3.7).- Instantáneos y de tracto sucesivo....	38

CAPITULO III

**ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TRAVES
DE LA REGULACION CONTEMPLADA EN EL CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y
PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL CORRE
LACIONADO CON LAS REFORMAS REALIZADAS EN TORNO
A DICHA MATERIA A TRAVES DE LOS DECRETOS PUBLI-
CADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS
DIAS 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993**

1).- Antecedentes.....	39
2).- Concepto.....	63
3).- Clasificación del contrato de arrendamiento.....	64
4).- Elementos.....	66
4.1).- Elementos de existencia.....	66
4.2).- Elementos de validez.....	67

5).- Efectos del contrato de arrendamiento.....	69
5.1).- Efectos que se producen en la esfera jurídica del arrendador.....	70
5.2).- Efectos que se producen en la esfera jurídica del arrendatario.....	76
6).- Modos de terminación del contrato de arrendamiento...	78
7).- Análisis específico del Capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del -- Libro Cuarto del Código Civil para el - Distrito Federal.....	90
7.1).- Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.....	90

CAPITULO IV

ANALISIS DEL DECRETO EXPEDIDO EL DIA 30 DE DICIEMBRE
DE 1948 QUE PRORROGO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN Y DEL DIVERSO DE
30 DE DICIEMBRE DE 1992 QUE ABROGA EL DECRETO ANTES
MENCIONADO.

1).- Régimen jurídico mexicano para contratos de arrendamiento con rentas inferiores a - - - \$ 300.00 pesos mensuales (treinta centavos actuales).....	128
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

1.1).- Estudio del Decreto expedido el 30 de diciembre de 1948 y sus antecedentes.....	135
1.2).- Consideraciones generales relativas al Decreto de 1948.....	172
2).- Análisis del Decreto que abroga el Decreto de Congelación de Rentas de 1948.....	174
2.1).- Antecedentes.....	174
2.2).- Comentarios al Decreto en cuestión.....	180

CAPITULO V

ANALISIS DE LA REGULACION PROCESAL EN TORNO
AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO
FEDERAL CORRELACIONADO CON LAS REFORMAS
HECHAS EN DICHA MATERIA A TRAVES DE LOS
DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE
LA FEDERACION LOS DIAS 21 DE JULIO DE 1993 Y
23 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO.

1).- Procedimiento ante la Procuraduría Federal del Consumidor.....	183
1.1).- Antecedentes.....	183
1.2).- Esquema del procedimiento.....	188
2).- Juicios tramitables ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.....	194
2.1).- Antecedentes.....	194

2.2).- Exposición de las modificaciones rea- lizadas al Código de Procedimientos - Civiles y los comentarios respectivos.....	196
2.3).- Procedimientos tramitables antes de las reformas.....	222
2.3.1).- Aviso de terminación de contrato....	223
2.3.2).- Via controversia de arrendamiento. Terminación de contrato.....	224
2.3.3).- Juicio especial de desahucio.....	228
2.3.4).- Controversia de arrendamiento. Rescisión de contrato.....	230
2.3.5).- Controversia de arrendamiento. Prórroga de contrato.....	231
2.3.6).- El recurso de apelación.....	232
CONCLUSIONES.....	235
ANEXOS.....	242

ANEXO I.

**ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y
FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADQUISICION O-
REHABILITACION DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL --
QUE SE ENCONTRABAN REGULADOS POR EL DECRETO QUE --
PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS --
CASAS O LOCALES DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948,-
PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL**

DIA 30 DEL MISMO MES Y AÑO, Y DE INMUEBLES QUE REPRESENTAN UN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL Y DE SERVICIO.....243

ANEXO II.

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS A LOS BENEFICIARIOS DE LAS ACCIONES REALIZADAS POR ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y FIDEICOMISOS PUBLICOS ASI COMO A LOS PROMOTORES SOCIALES Y PRIVADOS QUE TENGAN POR OBJETO DESARROLLAR PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA POPULAR O DE REHABILITACION Y REPARACION DE LA MISMA.....251

BIBLIOGRAFIA.....264

INTRODUCCION

El presente trabajo, tiene como objeto dar a conocer las últimas reformas realizadas en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal a través de los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio y 23 de septiembre de 1993. Además de dar a conocer las reformas en la presente materia, es mi intención hacer algunos comentarios en torno a las mismas y realizar una comparación entre las disposiciones vigentes antes del 19 de octubre de 1993 y las posteriores.

Por otra parte, también haremos una exposición del Decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló las rentas en 1948 y la disposición que lo abrogó en el año de 1992, considerando sumamente importante conocerlo ya que del primero se derivaron una serie de injustas condiciones que se expondrán en este material.

El presente tema ha sido elegido tomando en consideración que la cuestión habitacional es un grave problema que viven a diario millones de personas y que el gobierno ha intentado dar soluciones a través de los distintos mecanismos y disposiciones que analizaremos en el presente trabajo. Es muy importante hacer mención sobre la nueva política que rige en nuestro país; las tendencias

actuales que nos conducen nuevamente al liberalismo económico, el antiguo "Dejar hacer, dejar pasar" cobra nueva vida en nuestro país y, envuelta en dicha política, la cuestión habitacional no puede permanecer ajena a los cambios. Del excesivo proteccionismo que se dotó a los inquilinos se pasa ahora a equilibrar el marco jurídico para las partes que participan en los contratos de arrendamiento. La nueva política no pretende irse al extremo de dejar desamparados a los arrendatarios sino que, paralelo a las nuevas modificaciones legales, se dispone un conjunto de mecanismos (subsidios fiscales, estímulos a los constructores de vivienda para casa habitación, etc.) a efecto de afrontar las nuevas condiciones. Debo aclarar que el presente trabajo no fue realizado pensado únicamente en los arrendadores, sino que, el nuevo marco legal se tenía que dar de esta forma, aun y cuando no fuera fácil al principio para los inquilinos, pero es el camino para incentivar a los arrendadores y constructoras a interesarse en arrendar o construir, en su caso, nuevos inmuebles y combatir el déficit de viviendas en esta capital calculado por el INEGI en seis millones; además es necesario que operen de verdad las leyes de la oferta y la demanda para poder así, abaratar los alzados precios de las rentas de los inmuebles destinados a ser arrendados, porque se tornaron, y hasta la fecha siguen siendo, imposibles de cubrir para la mayoría de personas que conforman esta gran urbe y que requieren, no por lujo sino por una necesidad vital para el

hombre que es poder gozar de una vivienda digna y decorosa, de habitar algún lugar.

Tenemos la esperanza, también, que con las nuevas disposiciones, los procedimientos judiciales adquieran un nuevo giro. El que la justicia sea pronta y expedita es una garantía elevada a orden constitucional que por años se ha tratado de que opere en el plano inmobiliario; la cuestión habitacional se vio regida por años con erróneas legislaciones y prácticas judiciales que hicieron que las controversias en materia inmobiliaria se volvieran un padecer para los arrendadores y un premio para los inquilinos con leyes extremadamente proteccionistas además de que constituyeron un 'modus vivendi' para cientos de abogados que se complacían en alargar los juicios escudándose en un falso concepto de justicia. Ahora la nueva legislación constituye, y constituirá cuando adquiera vigencia para todos los supuestos, un nuevo logro legislativo que dará fin a estructuras y situaciones que parecían sin solución.

Espero que el presente trabajo nos de una idea clara de las nuevas disposiciones y nos ayude a entender el nuevo orden legal relativo a la materia inmobiliaria.

CAPITULO I

BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO.

1).- DERECHO ROMANO.

Por lo que se refiere al arrendamiento, la opinión más común sobre el origen del mismo, es que éste tuvo su inicio en el Derecho Romano, en el sistema de las locaciones censorias, en las que el Estado colocaba un terreno a disposición de una persona *conductor* bien para que lo cultivase en propio provecho a cambio de pagar una merced, o bien para que hiciera en él una obra a cambio de recibir un premio.

Se fueron asimilando una serie de nuevos negocios que en realidad no tenían nada en común, como es el caso del contrato de trabajo, depósito retribuido, contrato de aprendizaje, etc.; sin embargo, en opinión de la doctrina, no tenían en común otra cosa que las acciones *locati* y *conducti*.

Los romanos entendían por arrendamiento: "El contrato consensual por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o goce y disfrute de una cosa *locatio conductio rei* o a

prestarle determinados servicios *locatio conductio operarum*, o a realizarle una obra *locatio conductio operis*".¹

Tocaremos brevemente cada una de estas tres especies de arrendamiento:

1.1).- Arrendamiento de cosas. '*Locatio conductio rei*'.

"El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario conductor el uso o goce y disfrute de aquellas en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida *merces*".

2

Del arrendamiento nace un derecho personal, ejercitable frente a la persona del arrendador, por lo que el arrendatario es un mero detentador, careciendo por tanto, de la protección interdictal acordada en beneficio del poseedor. Dispone sin embargo del *interdictum de vi armata*; "se entiende haber expulsado quien mandó o autorizó que alguien fuera expulsado, con sus mismas manos o por medio de otra persona, por lo que, si mis esclavos expulsaron a alguien con mi consentimiento, se entiende que soy yo quien los ha expulsado".³

¹ IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, 6a. ed., Barcelona, 1979, p.p. 425-426.

² Idem, pág. 427.

³ Digesto de Justiniano, (versión castellana por Alvaro D'Ors y otros), Editorial Aranzandi, Pamplona, 1968, Tomo 3, pág. 400. D. 43, 16, 1.

El arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas, siempre y cuando fueren inconsumibles, no obstante es indiferente el hecho de que la cosa sea consumible cuando se destina ad *pompam vel ostentationem*. "No puede comodarse las cosas consumibles, a no ser que se tomen para pompa y ostentación". 4

Por lo que se refiere a la merced, ésta debe consistir en una suma cierta de dinero, esto es determinado al concluir el contrato; de tal forma que si la merced no consiste en dinero, estaremos frente a un contrato innominado y no frente a un arrendamiento.

Lo anterior se desprende de las Institutas y del Digesto de Justiniano. "Si en la convención ocurrida entre las partes una de ellas se obliga mediante un precio cierto que consista en dinero, no en hacer que la otra tenga una cosa en propiedad *praestare habere licere*, sino sólo a proporcionarle el uso y disfrute de ella *praestare re uti frui licere*, o a ejecutar para ella ciertos trabajos o una obra determinada ya no hay contrato de venta *emptio-venditio*, sino contrato de arrendamiento *locatio-conductio*". 5

Según el maestro Juan Iglesias, entre las obligaciones del arrendador destacan las siguientes:

4 Idem, Tomo I, pág. 522. D. 13; 6, 3.

5 Instituciones de Justiniano, (por M. Ortolán), 7a. ed., Madrid, Librería de Hijos de Leocadio López, 1912, pág. 321, Inst. 3, 24, 1-2.

1).- Otorgar el uso o goce y disfrute de la cosa.

Es importante resaltar que ese uso y disfrute debe ser proporcionado sin vicios, ciñéndose la responsabilidad del arrendador en la Epoca Clásica a los vicios o defectos que le son conocidos, ampliándose en la Epoca Justiniana también a los que ignora. "Si alguno hubiere arrendado unas tinajas defectuosas sin saberlo, y luego se hubiera demandado el vicio, quedará obligado en la medida del interés y no habrá de ser excusada su ignorancia". ⁶

La imposibilidad del uso o del goce y disfrute debido a culpa del arrendador, trae consigo para éste la obligación de indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios. "Mientras dure el arrendamiento no le es dable al arrendador introducir en la casa modificación alguna que la haga impropia o menos idónea para el goce convenido". ⁷

2).- Hacer las reparaciones necesarias para la

conservación de la cosa en forma que requiere su propio y normal destino. "Al arrendatario se le da la acción de conducción. Compete ordinariamente por estas causas; si por ejemplo, no se le permite disfrutar de la cosa que tomó en arriendo (acaso porque no se le entrega la posesión de todo o parte del terreno o no se repara la granja o el establo, o el lugar donde deban recogerse sus rebaños) y si se convino en alguna cláusula de arriendo y no se cumple, se demanda por la acción de conducción". ⁸

⁶ Digesto de Justiniano, Op. Cit., supra nota 3, pág. 716. D. 19, 2, 19.

⁷ IGLESIAS, Juan, Op. Cit., supra nota 1, pág. 428.

⁸ Digesto de Justiniano, Op. Cit., supra nota 3, pág. 715. D. 19, 2, 15.

3).- Reembolsar al arrendatario los gastos necesarios y útiles que haya hecho a la cosa. "Si en el fundo arrendado el arrendatario hubiese añadido, construido o instalado algo, necesario o útil sin haberse convenido, puede él ejercitar contra el dueño del fundo la acción de conducción para recobrar aquello que gastó".⁹

4).- Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Las obligaciones del arrendatario según el propio maestro Iglesias son:

1).- Pagar la merced convenida. Puede el arrendatario librarse del pago cuando eventos graves impidan el uso o disfrute de una cosa. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece por rescriptos imperiales la llamada *remissio mercedis*, en virtud de la cual el arrendador debe rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan las otras abundantes. "El emperador Alejandro Augusto a Higinio: Si has tomado en arriendo un fundo mediante el pago anual de una cantidad y si en el contrato no has hecho mención como lo requiere el uso del país, de que en caso de sequía o de otro cualquier acontecimiento celeste correrán de tu cuenta los perjuicios si se probase que esas esterilidades no pueden ser compensadas por la abundancia de años anteriores, puedes pedir, según la buena fe, que se te

⁹ Idem, pág. 726. D. 19, 2, 55.

dispense de pagar el tanto promedio; y el juez que juzgará sobre este punto fallará según estos principios". ¹⁰

2).- Usar la cosa en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa, respondiendo incluso de la custodia. "Los emperadores Diocleciano y Maximiano Augusto y Césares al mismo Nerón: Es constante que por la acción de locación y conducción puede reclamarse el dolo y guarda, pero no de los casos fortuitos inevitables". ¹¹

3).- Restituir la cosa al término del arrendamiento. Se castiga la injusta oposición del arrendatario a restituir, tal como si se tratase de invasión de propiedad ajena.

En el Derecho Clásico, el arrendatario queda obligado a pagar la totalidad de la merced convenida cuando abandona el fundo sin justa causa, antes del tiempo convenido. En el Derecho Justiniano, la responsabilidad del arrendatario en este aspecto, se limita al abono del daño efectivamente causado al arrendador.

Por lo que se refiere a la duración del arrendamiento, cabe distinguir entre los arrendamientos en los que se ha señalado un término y en los que no. Si se establece término, la llegada del mismo determina el cese de

¹⁰ Código de Justiniano, (Cuerpo del Derecho Civil), Barcelona, Establecimiento Topográfico de Narciso y Compañía, 1874, Tomo II, pág. 24. C. 4, 65, 8.

¹¹ Idem, pág. 25. C. 4, 65, 28.

la relación, admitiéndose, sin embargo, la *relocatio tácita*. El arrendatario puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el arrendador.

En tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita se traduce en la prórroga de un año; en las fincas urbanas, la prórroga no tiene duración determinada.

Son variadas las formas por las que pueden negarse a cumplir el contrato tanto el arrendador como el arrendatario:

a).- Del arrendador.

1).- Cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años. 2).- Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro. 3).- Cuando demuestra la necesidad de habitar la casa o bien quiere reformarla.

b).- Del arrendatario.

1).- Retardo del arrendador en la entrega de la cosa. 2).- Defectos de la cosa que impidan por completo su uso, que lo limiten, o lo hagan más difícil. 3).- Temor racional de que sobrevenga un peligro si continúa en el uso de la cosa arrendada.

Si no se ha fijado un término o no cabe inducir éste de la naturaleza del contrato, puede cesar el contrato

por decisión del arrendador o del arrendatario y sin necesidad de previo aviso.

Eugéne Petit clasifica en cuatro las causas que ponen fin al arrendamiento, siendo éstas:

"1).- La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico que entre los romanos era de cinco años.

2).- La pérdida de la cosa arrendada.

3).- El mutuo disentimiento.

4).- La anulación obtenida por el arrendador cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años, cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro o cuando demuestra la necesidad de habitar la casa o bien reformarla".¹²

1.2).- Arrendamiento de obra. '*Locatio conductio-operaris*'.

Este tipo de arrendamiento recae sobre el resultado de un trabajo, es decir, sobre el producto del mismo ya acabado. Esto sucede cuando por ejemplo, se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa.

¹² Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a. ed., Editorial Nacional, México, 1975, pág. 78.

En estos casos es irrelevante que el que asume el encargo de realizar la obra la lleve a cabo personalmente y que se atenga o no a las instrucciones o indicaciones de la otra parte, puesto que su obligación consiste en entregar la obra terminada. Es posible, sin embargo, que el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero, caso en el que él mismo deberá llevar a cabo la obra. Si llegase a morir dicha persona, el contrato se extinguiría.

Es un presupuesto de esta especie de contrato, el hecho de que la obra se lleve a cabo con materiales suministrados por el que la encarga; en caso contrario, estaríamos frente a una compraventa. Salvo pacto en contrario, el pago habrá de realizarse al terminar la obra. Sobre el contratista o conductor pesa el riesgo de la cosa hasta el momento de la entrega o de la *ad probatio*. Se libera por causa de fuerza mayor. "Si tomase en arriendo una nave a condición de que en ella (y no en otra) se transportasen tus mercancías y el transportista, sin necesidad alguna, transbordó las mercancías a otra nave peor, sabiendo que no querías que esto se hiciese y se perdieron las mercancías con la nave en que fueron últimamente embarcadas, tienes contra el primer transportista la acción de conducción". ¹³

¹³ Digesto de Justiniano, Op. Cit., supra nota 3, Tomo I, pág. 740. D. 20, 22, 16.

"Si antes de que la obra estuviese aprobada por el arrendador fue destruida por alguna fuerza, corresponde el perjuicio al arrendador si la obra era tal que debiese ser aprobada". ¹⁴

1.3).- Arrendamiento de servicios. '*Locatio conductio operarum*'.

Esta especie versa sobre la prestación de los propios servicios durante un cierto tiempo a cambio de una remuneración. Los de artes liberales (abogacía, medicina, etc.) no eran prestados sino gratuitamente.

La prestación del servicio debe hacerse personalmente, cesando tal obligación a la muerte del *locator*. La muerte del *conductor* hace que se transmita la relación a sus herederos.

El *locator* puede exigir remuneración aunque no se hayan utilizado sus servicios, siempre que ello se deba a causas extrañas a su voluntad y no medie un pacto en contrario.

¹⁴ Idem, Tomo I, pág. 744. D. 22, 24, 4.

2).- LA HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO.

2.1).- Epoca precolonial.

Ya desde la época precolonial y de acuerdo con la organización de las comunidades indígenas dominaban la mayor parte de lo que actualmente constituye el territorio mexicano, la propiedad comunal no bastaba para el desenvolvimiento cultural y económico del pueblo, pues las familias se multiplicaban y las conquistas orillaron a que en las ciudades y pueblos se aglomerasen grandes masas de individuos desheredados que disponían de propiedad inmueble que les estaba prohibida sin que se tenga conocimiento de haberse dictado alguna disposición para resolver este grave problema, considerando no obstante, que una de las soluciones viables hubiera sido regular el arrendamiento de la propiedad inmueble.

2.2).- La Colonia.

En la época colonial se regulaba el arrendamiento a través de las Leyes de Partidas y la Novísima Recopilación, las cuales fueron puestas en vigor dentro de las Colonias españolas por Cédula del Rey Carlos IV, en ésta última encontramos las siguientes disposiciones: "6.- No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los jueces los obliguen a que las arrienden a precios justos y convencionales, o por tasación

de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas, por estarles prohibido por fundaciones o por otro motivo, pues semejante disposición no puede producir efectos en perjuicio del bien público. 7).- Las personas que saliesen de la Corte con destino, o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones, ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión, u otra causa temporal de corta duración. 8).- ... 9).- Ningún vecino puede ocupar ni tener las habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio. 10).- Cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años".¹⁵

También las antiguas leyes españolas constituyen valiosos antecedentes, pues muchas de esas leyes estuvieron vigentes en el México Colonial. El comentarista Manresa cita las leyes II a la XV del Título Primero del Fuero Juzgo, el Título Tercero del Fuero Viejo de Castilla, en el que los preceptos se hallan mezclados con otros de distinta naturaleza; y algunos preceptos del Fuero Real y la Legislación de las Partidas, en las que encontramos disposiciones relativas a esta materia.

¹⁵ Novísima Recopilación, Libro X, Título X, Ley VIII, Tomo IX, 1850, pág. 337.

2.3).- México Independiente.

Igualmente, en el México independiente el problema sobre el arrendamiento existió con las variantes naturales de acuerdo con las circunstancias que lo motivaron; no obstante, la atención de los gobernantes se detenía más en problemas políticos originados por las constantes revoluciones, que en problemas sociales de fondo económico, además, de acuerdo con la fisonomía agrícola de nuestro país, el poco desarrollo industrial y los escasos centros de población, no planteaba el problema una imperiosa solución. Durante este período se dictaron las siguientes disposiciones sobre la materia: Ley del inquilinato de 1824; posteriormente aparece el Código Civil de 1870 y en su parte expositiva nos da las razones que se tuvieron en cuenta al dictar las normas que regirían al arrendamiento, para evitar abusos de los propietarios; en 1884 aparece el Código Civil que delimita los derechos y obligaciones de los contratantes, de acuerdo con las ideas y exigencias liberales de la época y que contiene una exposición metódica y sistemática del arrendamiento.

2.4).- La Revolución y la Constitución.

Con la Revolución de 1910 y la aparición de la Constitución de 1917, el gran cambio efectuado con las ideas socialistas, económicas y políticas, a partir de esa época hasta la expedición del actual Código Civil, llegan a tener

una gran resonancia en este último ordenamiento, rompiendo con la tradición individualista de nuestro derecho y transformando, según los lineamientos de la Constitución, la propiedad privada en 'propiedad de función social'. Así encontramos que, en la exposición de motivos del Código Civil vigente, se encuentran comprendidas las ideas y principios que sirvieron de base y orientación a las reglas dadas por el legislador y la intención manifiesta de normar las relaciones de los miembros de la sociedad de acuerdo con un criterio de solidaridad y beneficio común, como se desprende de su lectura: "La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y el derecho, que es un fenómeno social, no pueden dejar de sufrir la influencia de esa crisis.

Al individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de una colectividad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de una fase social.

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los

ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que *la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos*.

La célebre fórmula de la escuela liberal *laissez-faire, laissez passer*, es completamente inadecuada para resolver los importantísimos y complejos problemas que a diario se presentan en la vida contemporánea.

En nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigualdad distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad. ¹⁶

El arrendamiento queda incluido en esta transformación de ideas. Por desgracia estas ideas y direcciones no llegaron a cristalizar en reglas dadas por el legislador y, por lo menos en esta materia, el Código siguió con un marcado sabor individualista.

¹⁶ Código Civil vigente para el Distrito Federal, Exposición de Motivos, Colección Porrúa, S.A., 1992, 61a. ed., México, p.p. 7-9.

"La reglamentación de nuestro país, del arrendamiento de inmuebles urbanos, era la unánime aceptación del derecho romano como algo vivo, que imprimía su sello en las definiciones de los tratados de derecho civil, y al llegar al arrendamiento, la sumisión a los carriles de su método ofrecía como consecuencia natural, englobar en la locación la actividad del hombre voluntariamente otorgada, con un margen de actuación casi absoluto".¹⁷ Lo anterior significaba completa soberanía del dueño del inmueble a merced del cual quedaba la terminación del arrendamiento, y a cuyo arbitrio se dejaba prácticamente la fijación del precio, ya que, concertándose los arrendamientos de manera general por tiempo indefinido o por un espacio referido al escalonamiento periódico de pagos, resultaba que a fin de mes, trimestre o años, había terminado siempre el contrato, implicando su continuación a la aceptación caprichosa del arrendador, y sólo bastaba que el arrendatario se resistiera a la admisión de un nuevo aumento en el precio o a la introducción de cualquier pacto nuevo, para que jugara la cláusula de fin de plazo y el arrendamiento quedara terminado, con todas sus consecuencias.

"Mientras las leyes económicas y principalmente la de la oferta y la demanda, tuvieron un juego más o menos normal, las situaciones de abuso de hecho que se presentaban eran contadas, fuera de éstas no se planteó ningún problema

¹⁷ CONDOMINES VALLS, Francisco de A., Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, Editorial Aranzandi, Barcelona, 1968, pág. 1.

fundamental, puesto que, al dueño de la finca, le era asimismo conveniente, hasta el máximo grado, que los departamentos de que constaba el edificio se hallaran siempre ocupados, por personas obligadas a la prestación de pagar una cantidad periódica que integraba aquella renta. Pero esta situación de relativa normalidad fue desapareciendo y en cambio fue acentuándose la desigualdad y desequilibrio entre arrendador y arrendatario".¹⁸

Esta crisis se debió en parte, a que la industria en México se incrementó concentrándose en la capital, atrayendo consecuentemente dicho lugar, a mucha gente del campo y de la provincia, y las arraigó en las ciudades, fueron: las leyes económica de la oferta y la demanda, el aumento de la actividad económica, el gran caudal de los negocios y el auge de las inversiones comerciales, las que dieron lugar a situaciones enteramente nuevas que produjeron una especie de estímulo para la codicia de algunos propietarios derivada precisamente de la escasez de viviendas, en relación con el número de peticionarios.

A esta situación de abuso se intenta poner fin mediante la expedición del primer Decreto de Congelación de Rentas de fecha 10 de junio de 1942, cuando el Presidente Avila Camacho decidió congelar las rentas debido a las consecuencias de la Segunda Guerra Mundial y con el objeto de evitar la especulación de los alquileres por parte de los arrendadores; asimismo, fue el ajuste económico generado por la guerra y la incertidumbre de la postguerra, las

¹⁸ CONDOMINES VALLS, Francisco de A., Op. Cit., supra nota 17, pág. 3.

adversidades que dieron origen al último Decreto de emergencia expedido por Avila Camacho en el año de 1948 mismo que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló las rentas pactadas en aquel tiempo.

La expedición de los Decretos mencionados permitieron apoyar a un número considerable de familias que habitaban en viviendas arrendadas que gracias a estas disposiciones les fue posible afrontar las condiciones económicas de la época a fin de obtener una habitación a un precio accesible.

2.5).- Época actual.

Sin embargo, a 51 años de la expedición del primer Decreto de Congelación de Rentas sus efectos ya no resultaban positivos toda vez que al congelarse las rentas de los inmuebles, éstos perdieron su referencia con el mercado y los propietarios al no invertir en el mantenimiento de sus propiedades se fueron deteriorando hasta llegar a convertirse en viviendas inseguras para sus moradores.

Es por esta razón que el legislador decidió abrogar el Decreto de Congelación de Rentas de 1948 mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1992, en el que se establecen los tiempos en que quedarán sin efectos los contratos de renta congelada y asimismo, las formas para que los inquilinos de dichas construcciones puedan adquirirlas en propiedad o

bien, sean beneficiados con los programas de vivienda desarrollados por los organismos oficiales existentes.

La tendencia actual del contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación es sujetarlo a la libre voluntad de las partes, desapareciendo el excesivo proteccionismo establecido a favor del inquilino a través de la creación de una estructura real de oferta y demanda. El arrendamiento en México, con la administración del Presidente Carlos Salinas de Gortari se dirige a la libertad de contratación entre las partes, pretendiendo que el Estado intervenga en la menor forma posible en dichas relaciones.

CAPITULO II

CONSIDERACIONES GENERALES

1).- EL CONTRATO.

A fin de poder analizar el contrato de arrendamiento, consideramos necesario hacer una breve referencia al contrato en general.

1.1).- Concepto.

Es innegable que gran parte de nuestras instituciones jurídicas provienen de las fuentes de Derecho Romano. Es por esta razón que mencionaremos que en Roma, no existía prácticamente una teoría del contrato, sino que había varios contratos particulares, definiéndose los contratos como "unas convenciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil".¹⁹

En 1804, el Código Civil francés definió el contrato como una "convención por la cual una o varias personas se obligan, hacia otra o varias otras a dar o hacer alguna cosa";²⁰ dicha definición ha tenido una influencia considerable en varios códigos de diversos países.

¹⁹ PETIT, Eugéne, Op. Cit., supra nota 12, pág. 22.

²⁰ PLANIOL, Marcelo, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Editorial Juan Buxó, Volumen X, La Habana, 1927, pág. 53.

La legislación común mexicana establece la distinción entre convenio y contrato estableciendo que el primero es: "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". (art. 1792 del Código Civil) y el segundo como: "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos". (art. 1793 del ordenamiento citado), por lo que concluimos que el convenio es el género y el contrato es la especie.

Sobre esta distinción, Ramón Sánchez Medal señala que esta: "Ya no tiene importancia en nuestro Código Civil al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios (art. 1859 de la Ley sustantiva), la cual hace que en realidad resulte ya bizantina la diferencia entre convenio y contrato".²¹

1.2).- Elementos.

Los elementos del contrato se clasifican en dos: de existencia y validez.

1.2.1).- Elementos de existencia.

a).- Consentimiento.

b).- Objeto.

²¹ De los Contratos Civiles, 8a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, pág. 5.

a).- Consentimiento.

Podemos afirmar que el consentimiento es el concurso o acuerdo de voluntades. En todo consentimiento encontramos dos momentos o aspectos: la oferta o policitud y la aceptación o conformidad; es la voluntad oferente la que se manifiesta en primer lugar, proponiendo a otra persona determinada o indeterminada algún asunto de interés jurídico.

El consentimiento puede ser expreso o tácito según la legislación civil (1803). El consentimiento expreso es aquel por el cual se manifiesta la voluntad en forma verbal, por escrito o por signos inequívocos.

El consentimiento tácito es aquel que se induce de un hecho o acto que presuponga la conformidad de la persona, excepto en los casos en que por ley o convenio, deba manifestarse la voluntad en forma expresa.

La falta o ausencia del consentimiento, trae consigo la inexistencia. (art. 2224 del Código Civil).

b).- Objeto.

Dentro de la doctrina, encontramos que existen dos tipos de objetos en los contratos, el directo o inmediato y el indirecto o mediato.

"El objeto directo o inmediato del contrato es la creación o la transmisión de obligaciones o derechos". 22

"El objeto indirecto o mediato del contrato puede ser la prestación de una misma cosa, o la cosa misma, o bien la prestación de un hecho o el hecho mismo". 23

En relación con la cosa objeto del contrato, ésta debe reunir tres requisitos legales:

b.1).- Existir en la naturaleza. Si no existiese la cosa objeto del contrato o bien, el objeto que se iba a dar en arrendamiento ha desaparecido, en dichos supuestos al no existir objeto del contrato, no se puede celebrar el contrato de referencia, por tanto estamos en presencia de un contrato inexistente desde el punto de vista jurídico.

Sin embargo, esto no significa que no se pueda celebrar un contrato sobre bienes futuros, es decir, bienes que aunque ahora no existen en la naturaleza, tenemos la certeza de que en un determinado plazo existirán, tal es el caso de la cosecha que se espera recoger, la realización de una obra de arte, etc.

b.2).- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Se puede establecer que una tercera persona sea la que decida qué cuadro de una exposición se va a comprar,

22 Idem, pág. 21.

23 IBIDEM.

en cuyo caso estaríamos en el supuesto de una cosa indeterminada, pero determinable en un momento dado en cuanto a su especie.

b.3).- Estar dentro del comercio. Esto significa que no puede ser objeto de un contrato el estado civil de la persona, la misma persona humana, los cargos públicos, los bienes del dominio público que pertenecen al Estado, como por ejemplo el Palacio Nacional, los museos, etc.

Si se llegare a celebrar un contrato cuyo objeto no es uno de estos tres, es decir, que la cosa no esté en la naturaleza, sea indeterminada o imposible de determinar en cuanto a su especie, o bien, que no esté dentro del comercio, dicho contrato sería desde el punto de vista legal inexistente, por la falta de un elemento de existencia.

1.2.2).- Elementos de validez.

- a).- Capacidad en las partes contratantes.
- b).- Ausencia de vicios del consentimiento.
- c).- Forma en los casos exigidos por la Ley.
- d).- Licitud en el objeto del contrato.

a).- Capacidad en las partes contratantes.

En nuestro derecho, la capacidad tiene dos aspectos, o más claro aun, diremos que hay dos tipos de capacidad jurídica.

La capacidad de goce y la de ejercicio. La primera es la que toda persona humana tiene por el solo hecho de serlo y se adquiere por el nacimiento y termina con la muerte, pero para efectos de este trabajo, la que nos interesa es la segunda.

La capacidad de ejercicio para contratar, es una especie de ejercicio en sentido general, y debemos entenderla como la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato.

Por Decreto de la Secretaría de Gobernación publicado en el Diario Oficial de la Federación el día jueves 23 de julio de 1992, se reformaron varias disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Entre las disposiciones que se reformaron se encuentra la fracción II del artículo 450 referente al tema que nos ocupa, ya que de dicho artículo se desprende que además de los menores de edad, carecen de capacidad natural y legal: "Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o

deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o a la alteración en la inteligencia que esto les provoque, no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio". 24

En virtud de lo anterior, cabe señalar que cuando existe una incapacidad de ejercicio, necesariamente debe darse la figura de la representación.

El representante debe ser una persona capaz desde el punto de vista legal, ya que va actuar a nombre y por cuenta de otro que por determinadas causas no está capacitado para contratar. En este caso, los efectos del contrato recaen en el representado, sin afectar el patrimonio del representante.

La falta de capacidad de un contrato por alguna de las partes, produce la nulidad relativa. (arts. 2228 y 2230 del Código Civil).

b).- Ausencia de vicios del consentimiento.

Hemos dicho que en todo contrato hay un acuerdo de voluntades o un consentimiento en las partes para obligarse,

24 Decreto que reforma Diversas Disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Secretaría de Gobernación, Diario Oficial de la Federación, 23 de julio de 1993, pág. 2.

pero sucede que en ocasiones este consentimiento puede estar viciado, en cuyo caso el contrato estaría afectado de nulidad.

Los vicios del consentimiento establecidos en nuestra legislación son: el error, el dolo, la violencia y la lesión.

b.1).- Error.

Es preciso dar un concepto de error a fin de poder entender mejor el mismo. Por error se entiende una falsa apreciación de la realidad, o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada. Asimismo, el error tiene varios grados a distinguir: el que destruye la voluntad originando la inexistencia del contrato, es decir, cuando recae sobre la naturaleza del mismo o sobre la identidad de la cosa; el que simplemente vicia el consentimiento y da lugar a la nulidad relativa y el error que es indiferente en cuanto a la validez del contrato.

b.2).- Dolo.

El dolo se encuentra definido en el artículo 1815 del Código Civil al señalar dicho precepto que se trata de: "Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes".

"Para que el dolo se considere como vicio del consentimiento, ha de ser determinante, esto es que si

alguno de los contratantes hubiere sabido la verdad, no hubiere contratado con la otra parte, éste es el llamado dolo principal, a diferencia del dolo incidental que recae sobre circunstancias accidentales del negocio sin influir en la validez de éste, dando lugar a la rectificación de las estipulaciones para hacerlas menos onerosas en favor de quien las sufre".²⁵

Ahora bien, la mala fe consiste en disimular el error de uno de los contratantes una vez conocido. Ambos producen los mismos efectos de invalidez del acto.

b.3).- Violencia.

A la violencia o intimidación se le define como cualquier coacción ejercida sobre la voluntad de una persona, sea por la fuerza material o por medio de amenazas, para determinar a consentir en un acto jurídico.

La violencia puede ser de dos clases: física o moral.

Violencia física.- Se da este tipo de violencia cuando se emplea la fuerza física o cualquier otro medio que prive de la libertad al que está contratando; esto puede ser a través de golpes, embriagándolo, etc.

²⁵ GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 1973, pág. 222.

Violencia moral.- Este tipo de violencia que más bien se trata de intimidación o miedo, como lo mencionaba el Código Civil de 1884, consiste en amenazas que importen peligro de morir, de perder la honra, la libertad, la salud o una parte importante del patrimonio del contratante, su cónyuge, sus ascendientes y descendientes sin limitación de grado o sus parientes colaterales hasta el segundo grado. En todo caso, la violencia en el contrato produce la nulidad absoluta del mismo.

b.4).- Lesión.

La lesión como vicio del consentimiento se encuentra contemplada en el artículo 17 del Código Civil vigente, al señalar que: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año".

Al respecto, cabe destacar que la lesión constituye un serio problema para la autoridad judicial, pues es común en los contratos conmutativos que una de las partes se aproveche de la otra, además de que no siempre las prestaciones que se establecen son equitativas para ambas.

Por lo anterior, se plantea un serio problema en el derecho porque para su solución entran en conflicto aparente, dos principios importantísimos de toda legislación que son: la justicia y la seguridad jurídica.

Partiendo del principio *pacta sunt servanda*, es decir, que los pactos se hacen para ser cumplidos, vemos que realza un valor de seguridad jurídica, entonces, ante este conflicto entre justicia y seguridad jurídica ¿a cuál de estos valores tendríamos que darle preferencia? Así pues, resolviendo este conflicto, vemos que la obligatoriedad del pacto, tiene que subordinarse al principio de justicia, si es que admitimos que la ruptura en la equivalencia de las prestaciones es causa suficiente para que el contratante perjudicado no esté obligado a cumplirlas.

c).- La forma en los casos exigidos por la Ley.

En cuanto a la forma en que debe expresarse la voluntad, podemos decir que hay dos tipos de contratos: solemnes y formales. El típico ejemplo del primero es el matrimonio, en donde la falta de forma produce la inexistencia del acto, por lo cual este requisito entraría dentro de los elementos de existencia.

En los demás contratos, la forma constituye solo un elemento de validez, produciendo en casos de inobservancia, la nulidad del acto.

El consentimiento puede ser manifestado en forma tácita o en forma expresa: la ley exige simplemente que se exteriorice. La exteriorización del consentimiento en algunos contratos debe ser expresa, mediante la palabra, en otros mediante escritura, redactando un documento público o privado y en algunos otros contratos es suficiente la expresión del consentimiento a través de señas o de gestos que revelen la voluntad.

Actualmente la forma en los contratos se exige no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o las pronunciadas con determinada fuerza propia, sino por otros motivos, tales como interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y dar seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas estas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los contratos reglamentados.

Sin embargo, consideramos que la razón principal de que se establezca una determinada forma en los contratos, obedece al principio de seguridad jurídica que debe existir en todo acto jurídico, es decir, que los contratantes estén confiados en que su contrato fue realizado bajo las disposiciones legales y que por tanto tiene plena validez, pudiendo en un momento dado, exigirse el cumplimiento del mismo.

d).- Licitud en el objeto del contrato.

La licitud en el objeto, se da cuando éste no va en contra de las leyes prohibitivas o de interés público, o en contra de la moral y las buenas costumbres.

Al respecto, el artículo 80. de nuestro Código Civil establece que: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

De lo anterior se desprende que la ilicitud en el objeto de un contrato, produce la nulidad absoluta del mismo.

1.3).- Clasificación de los contratos.

Los criterios para clasificar los contratos son muy diversos, pero siempre se llevan a cabo con una finalidad muy clara, que es la de facilitar al estudioso del derecho el análisis de las distintas materias. No intentaremos crear o establecer un nuevo criterio de clasificación de los contratos, sino que solo nos referiremos a la clasificación que comúnmente se presenta tanto en nuestro derecho positivo como en la doctrina.

En este orden de ideas, clasificaremos los contratos en nominados o típicos e innominados o atípicos;

unilaterales y bilaterales; gratuitos y onerosos, reales, formales y consensuales; conmutativos y aleatorios; principales y accesorios e instantáneos y de tracto sucesivo.

1.3.1).- Nominados e innominados.

Dentro de la clasificación general de los contratos, contemplamos la primera y básica distinción que la propia ley hace de los mismos, éstos se dividen en nominados e innominados.

Los contratos nominados son todos aquellos que encuentran su específica estructuración en el Código Civil (como compraventa, arrendamiento, etc.), en tanto que los innominados o atípicos son los que no están expresamente regulados en el Código Civil, sino que se rigen por las leyes generales de los contratos, por la estipulación de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato en el que tenga más analogía de los reglamentados en el Código Civil.

En relación con los contratos atípicos, el maestro Francisco Lozano Noriega, haciendo referencia a la tesis de Ennecerus, señala que: "Los contratos atípicos o sea, el equivalente en nuestra terminología a los innominados, provienen en general de dos consecuencias: La primera es que las partes celebran contratos mixtos, es decir, convienen prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos y entonces forman un contrato atípico (innominado), que no

está reglamentado en la ley porque han introducido prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos. La segunda, dice Ennecerus, las partes en realidad están celebrando un contrato que no tiene equivalente en los contratos típicos porque están introduciendo innovaciones dentro de los contratos y entonces el resultado de todas esas innovaciones es la formación de un contrato que no está reglamentado, de un contrato atípico". ²⁶

1.3.2).- Unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos.

El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra solo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral o sinalagmático, es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones de ambas partes.

Según el jurista mexicano Sánchez Medel: "Para que el contrato sea bilateral en un sentido propio o estricto, o mejor dicho para que sea sinalagmático, es menester que tales obligaciones sean recíprocas (arts. 1836 y 1949 del código civil), lo que implica que debe haber una estrecha interdependencia de la obligación a cargo de una parte y de la obligación a cargo de la otra parte". ²⁷

²⁶ Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos., obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1962, pág. 55.

²⁷ Op. Cit., supra nota 21, pág. 79.

1.3.3).- Gratuitos y onerosos.

Desde el punto de vista económico, nuestra legislación ha clasificado los contratos en onerosos y gratuitos siendo los primeros aquellos en los que las partes estipulan provechos y gravámenes recíprocos y los segundos, aquellos en los que el provecho es solamente para una de las partes y el gravamen para la otra.

Partiendo del dato económico, Planiol considera que: "En todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporta en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa y por tanto, se mantiene un cierto equilibrio patrimonial. En cambio, en los contratos gratuitos, sólo una de las partes se beneficia a costa de la otra, quien necesariamente sufre la disminución patrimonial consiguiente". 28

1.3.4).- Reales, formales y consensuales.

Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa. Dentro de este grupo se encuadra el contrato de prenda, según lo establecido por el artículo 2858 del Código Civil en vigor.

28 Op. Cit., supra nota 20, pág. 73.

En oposición a los contratos reales encontramos a los consensuales; sin embargo, es necesario precisar el alcance de este término, porque también se utiliza para oponerlos a los contratos formales, como veremos en seguida.

Hecha la anterior aclaración, se consideran contratos consensuales en oposición a reales, todos los que reglamenta nuestro derecho respecto a las prestaciones de cosas, porque el Código Civil no exige la entrega de la cosa para que se perfeccione, o constituya, salvo como ya dijimos, en el caso de prenda, donde sí se requiere la entrega de la cosa.

Los contratos formales, son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez, sin la cual el consentimiento no tiene eficacia jurídica.

Asimismo, cuando se dice que un contrato es consensual en oposición al formal, es porque no requiere de formalidades determinadas para su validez, ya que se considera que el contrato existe por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento.

1.3.5).- Conmutativos y aleatorios.

Los contratos onerosos se subdividen a su vez en conmutativos y aleatorios.

Son conmutativos cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Se consideran aleatorios cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no puede determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término.

Generalmente, al tratar de definir estos contratos se confunden sus características, diciendo que en el conmutativo hay posibilidad de conocer las ganancias o pérdidas desde la celebración del contrato, y que en el aleatorio no existe esa posibilidad, sino que esto se sabrá cuando se realice la condición o término.

Sin embargo, no es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida, lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar. En el contrato aleatorio, la prestación no está determinada, y sólo por ello es aleatorio, y no porque se ignore si habrá ganancia o pérdida.

1.3.6).- Principales y accesorios.

Los contratos principales son todos los que existen por sí mismos y tienen fin propio independiente de los demás, en tanto que los accesorios son los que dependen de uno principal.

Los contratos accesorios son también llamados de **garantía**, porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal, y esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza, o real como la hipoteca.

I.3.7).- Instantáneos y de tracto sucesivo.

Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el preciso momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; los de tracto sucesivo, son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en periodos determinados, o dicho de otra manera, con el transcurso del tiempo el contrato se va cumpliendo, por ejemplo el arrendamiento.

CAPITULO III

ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VISTO A TRAVES DE LA REGULACION CONTEMPLADA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL CORRELACIONADO CON LAS REFORMAS REALIZADAS EN TORNO A DICHA MATERIA A TRAVES DE LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

1).- ANTECEDENTES.

El miércoles 21 de julio de 1993, salió publicado en el Diario Oficial de la Federación, a través de la Secretaría de Gobernación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, mismo que pasaremos a transcribir para posteriormente hacer los comentarios pertinentes:

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO

FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

ARTICULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406, 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398. ...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

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

Art. 2407. (Se deroga).

Art. 2412. ...

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

II a V. ...

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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

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

Art. 2448-D. ...

(Se deroga).

Art. 2448-I. ...

(Se deroga).

Art. 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento;

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad

arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-L. (Se deroga).

Art. 2449. (Se deroga).

Art. 2450. (Se deroga).

Art. 2451. (Se deroga).

Art. 2452. (Se deroga).

Art. 2453. (Se deroga).

Art. 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485. (Se deroga).

Art. 2486. (Se deroga).

Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Art. 2488. (Se deroga).

Art. 2489. ...

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

II y III. ...

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y .

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491. (Se deroga).

Art. 2494. (Se deroga).

Art. 3042. ...

I a IV. ...

... (Se deroga).

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

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Art. 114. ...

I a V. ...

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

VII. ...

Art. 271. ...

...

...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Art. 285. ...

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Arts. 489 a 499. (Se derogan).

Art. 517. ...

...

I a III. ...

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

Art. 525. ...

...

...

... (Se deroga).

Art. 731. Las Salas del Tribunal Superior conocerán, en la Única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

"TITULO DECIMO SEITO-BIS

**De las Controversias en Materia de
Arrendamiento Inmobiliario".**

Art. 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las

disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

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

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Art. 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

Art. 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido

admitidas y sólo en caso de que demuestren imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Art. 961. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

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

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la

audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

Art. 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

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

Art. 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

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

ARTICULO TERCERO. Se reforma el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Art. 73. Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean

fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

México, D.F., a 14 de julio de 1993. Dip. Juan Ramiro Robledo Ruiz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Dip. Luis Moreno Bustamente, Secretario.- Sen. Gustavo Salinas Iñiguez, 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 diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica. El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.

Con la expedición del presente Decreto se pretende que opere realmente la ley de la oferta y la demanda, tan pretendida en la política del Presidente Carlos Salinas de Gortari; dicho Decreto debería entrar en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, según se contempló en su artículo PRIMERO del capítulo de TRANSITORIOS. En su SEGUNDO TRANSITORIO, se estableció que las disposiciones contempladas en dicho Decreto, no serían aplicables a los contratos de arrendamiento con fecha de celebración anterior a la entrada en vigor del mismo, es decir, que si las partes contratantes celebran un contrato de arrendamiento el día 18 de octubre de 1993, les seguirían rigiendo las disposiciones vigentes contenidas en el Código Civil antes de la expedición del Decreto en cuestión. Asimismo, en el TERCERO y último TRANSITORIO, con el objeto de no afectar derechos adquiridos, se estableció que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos que se encontraren en trámite, se seguirían rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en

vigor del Decreto en cuestión. Dicho Decreto fue objeto de un sinnúmero de críticas y manifestaciones de descontento por grupos de inquilinos que sintieron afectados sus derechos al dejar de consentir, por parte del gobierno, la excesiva protección jurídica que se les brindaba; el pretender dar operación a la ley de la oferta y la demanda, golpeó a un sector de la sociedad, que son los inquilinos, pero con el fin, a largo plazo, de equilibrar las condiciones del mercado, es decir, incentivar la construcción y las mejoras en los inmuebles para destinarlos a casa habitación, dando como resultado una mayor oferta de inmuebles y, con ello la reducción de las rentas, tornándose éstas más accesibles para el bolsillo de los arrendatarios. Dicha situación contemplada no será fácil, ni funcionará de la noche a la mañana, pero ha sentado las bases para tratar de dar solución a uno de los tantos problemas que padece nuestra capital y que es el déficit habitacional.

Por otro lado, derivado del sinnúmero de protestas que se llevaron a cabo por grupos de arrendatarios, y tratando de conciliar los intereses de éstos, el día 23 de septiembre de 1993 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, a través de la Secretaría de Gobernación, el Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, que a la letra, dice lo siguiente:

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Unico. Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto en los transitorios siguientes:

SEGUNDO. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

UNICO. El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

México, D.F., a 11 de septiembre de 1993.- Dip. Rodolfo Echeverría Ruiz, Presidente.- Sen. Humberto A. Lugo Gil, Presidente.- Dip. Florencio Salazar Adame,

Secretario.- Sen. Ramón Serrano Ahumada, 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 diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.

Una vez transcrito el Decreto en cuestión, cabe hacer el comentario de que el mismo fue aprobado por el Congreso de la Unión en sesión extraordinaria, pero anterior a la expedición del mismo, el Poder Ejecutivo Federal, encabezado por el Presidente Sr. Lic. Carlos Salinas de Gortari, ya había anunciado oficialmente, en agosto de 1993, que sería aplazada, por cinco años más, la aplicación del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, concediéndose, en este caso, facultades legislativas más allá de las permitidas, pues hizo una afirmación categórica sin cumplir los requisitos que deben seguirse para la creación de las leyes, es decir, faltó la aprobación previa del Congreso para el momento en que hizo tal comunicación a la Nación.

Por otro lado, y entrando al estudio en concreto de ambos Decretos, en este punto de antecedentes haremos hincapié en los siguientes puntos:

a).- Con la expedición del Decreto de 23 de septiembre de 1993, se prorrogó la entrada en vigor de las disposiciones contenidas en el Decreto de fecha 21 de julio de 1993 para iniciar su vigencia el 19 de octubre de 1998, es decir cinco años después de su expedición y publicación, en lugar de los 90 días a partir de su publicación que en un principio se tenía proyectado, es decir, el 19 de octubre de 1993.

b).- El Decreto de 23 de septiembre de 1993 contempla solamente tres casos en los cuales sí serán aplicables a partir del 19 de octubre de 1993 las disposiciones contenidas en el Decreto de 21 de julio de 1993, mismos que son los siguientes: i).- Aquellos *inmuebles* que no se hubiesen arrendado antes del 19 de octubre de 1993; ii).- Aquellos que si se hubiesen arrendado antes del 19 de octubre de 1993, pero de uso distinto al habitacional, es decir inmuebles para uso comercial o industrial les empezará a regir las nuevas disposiciones a partir del 19 de octubre de 1993 y iii).- Nuevas construcciones con aviso de terminación de fecha posterior al 19 de octubre de 1993.

El Decreto de 21 de julio de 1993 hacía una mención general de que el contenido de sus disposiciones no se aplicarían a *contratos de arrendamiento* celebrados antes

del 19 de octubre de 1993, fuera inmueble destinado a cualquier uso (habitacional, comercial o industrial). Pienso además, que por técnica jurídica, el legislador debió haber seguido manejando en el segundo Decreto el término de contrato de arrendamiento y no empezar a hablar en éste de inmueble arrendado.

c).- El Decreto de 21 de julio de 1993 hace la aclaración que a los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, les seguirán siendo aplicables las disposiciones vigentes anteriores a la entrada en vigor del decreto en comento; es decir, que los juicios y procedimientos que iniciaran su tramitación después del 19 de octubre de 1993, les serían aplicables las nuevas disposiciones. En cambio, el Decreto de 23 de septiembre de 1993 hace más amplia la disposición contenida en el Decreto anterior, pues además de establecer que les seguirán rigiendo las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993 a los juicios y procedimientos judiciales y administrativos que se encuentren en trámite y hasta su *conclusión* (situación jurídica que no se mencionaba expresamente en el Decreto anterior) también se incluyen aquellos que inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento para *habitación* (solamente los destinados a ese uso) y sus prórrogas.

Hechas las aclaraciones y comentarios anteriores se puede observar que la intención del legislador al publicar el segundo Decreto, fue básicamente dar un mayor

plazo de vigencia a las leyes vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto a fin de afectar, lo menos posible, los intereses de los arrendatarios que se encuentran ocupando inmuebles para uso habitacional y prepararlos para las futuras condiciones que se darán en un período relativamente corto.

Una vez expuestos los presentes antecedentes, comenzaremos a exponer las disposiciones en torno al contrato de arrendamiento analizadas a la luz de las disposiciones existentes antes y después de la expedición de los Decretos anteriormente comentados.

2).- CONCEPTO.

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. ...". (Art. 2398 del Código Civil para el D.F.).

En el mismo ordenamiento se establece la temporalidad del contrato de arrendamiento, en este caso siendo el que nos interesa, el de fincas destinadas a habitación el cual no puede exceder de 10 años. Por otro lado, por medio del Decreto de 21 de julio de 1993 se modificó el artículo 2398, segundo párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal para quedar de la siguiente forma:

Art. 2398. ...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Antes de la reforma mencionada, dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 2398. ...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

La intención de la reforma contenida en el Decreto mencionado fue homogeneizar los plazos máximos de duración de los inmuebles destinados tanto al comercio como a la industria, lo cual, a mi manera de ver, me parece lo más conveniente, pues en ocasiones, no hay tantas diferencias de un giro al otro.

3).- CLASIFICACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a).- Es un contrato traslativo de uso.- Trasmite al arrendatario el uso, goce y disfrute del bien inmueble.

b).- Contrato temporal.- Se celebra por un plazo determinado, ya que no existen los arrendamientos perpetuos.

c).- Contrato oneroso.- Existen provechos y gravámenes para ambas partes. Más tarde señalaremos cuáles son las obligaciones y derechos de cada una de las partes, aunque creemos conveniente adelantar que el arrendador se encuentra obligado a dar el uso y goce de la cosa arrendada, mientras que el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta.

d).- Contrato bilateral.- Existen derechos y obligaciones para cada una de las partes, mismos que analizaremos más adelante.

e).- Contrato nominado.- El Código Civil regula dicho contrato de manera expresa. (arts. 2398 a 2496).

f).- Contrato principal.- Su existencia no está sujeta a otro.

g).- Contrato formal.- Pues se requiere una forma en específico. Con las nuevas reformas, todos los contratos de arrendamiento deben otorgarse por escrito. Anteriormente, sólo cuando la operación excediera de más de \$ 100.00 pesos anuales (diez centavos actuales) se requería que constara por escrito (o sea prácticamente siempre).

h).- Es un contrato de tracto sucesivo.- Sus efectos se prolongan por el tiempo.

4).- ELEMENTOS.

Ahora analizaremos los requisitos de existencia y de validez del contrato de arrendamiento a la luz del ordenamiento sustantivo:

4.1).- Elementos de existencia.

a).- Consentimiento de las partes. (art. 2398 del Código Civil para el Distrito Federal).

b).- Objeto. Aquí hay que diferenciar entre el objeto del arrendador y el del arrendatario. En el primer caso, el objeto será la cosa arrendada. Son susceptibles de arrendarse todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos bienes que aun cuando no se consumen, la ley prohíbe que sean arrendados, tal sería el caso de los derechos personales, los derechos patrimoniales, etc.

En el segundo caso, el objeto del inquilino será pagar la renta, misma que puede consistir en dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (art. 2399); dicho ordenamiento, como veremos más tarde no es procedente para el caso de fincas destinadas a

habitación, pues en dicho caso la renta debe cubrirse en moneda nacional. (art. 2448-D, primer párrafo).

4.2).- Elementos de valides.

a).- Capacidad de las partes.- Pueden arrendar:

1).- El dueño del inmueble; 2).- Aquel que esté autorizado por el propietario del bien, dicho sujeto debe contar con poder general para administrar bienes; 3).- El usufructuario; 4).- Los tutores, los padres en ejercicio de la patria potestad, el albacea. Todos éstos podrán arrendar los bienes en cuestión pero con ciertas limitaciones que no analizaremos por no ser objeto de estudio; 5).- El arrendatario podrá dar en arrendamiento con autorización expresa del arrendador y 6).- El poseedor. (art. 810 fracc. I; y 813 del Código Civil para el Distrito Federal).

Al igual que en el supuesto de quienes pueden arrendar, también existen ciertas incapacidades para quienes pueden recibir bienes en arrendamiento, situaciones que son excepciones a la regla general; todos los sujetos están en posibilidad para dar o recibir en arrendamiento.

Se prohíbe expresamente recibir en arrendamiento:

1).- Los magistrados, los jueces u otros empleados públicos, por sí o por tercera persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. (art. 2404); 2).- Los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos respecto de los bienes que administren. (art. 2405).

b).- Forma. Si la renta no excede de \$ 100.00 pesos anuales (diez centavos actuales) el contrato será consensual. Si la renta excede de \$ 100.00 anuales (diez centavos actuales) el contrato deberá constar por escrito. (art. 2406). Por Decreto publicado el 21 de julio de 1993 se reformó el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal para quedar de la siguiente forma:

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

La redacción del artículo 2406 antes de dicha reforma era de la siguiente forma:

Art. 2406. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Es notoria la conveniencia de dicha reforma, toda vez que resultaba obsoleto mencionar una cantidad determinada que, para los tiempos actuales, resultaba ridículo hablar de cien pesos anuales; la reforma en dicha disposición se remite a establecer que todos los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. Asimismo, con la expedición del Decreto en comento, se deroga el artículo 2407, cuyos términos eran los siguientes:

Art. 2407. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Considero que fue una buena decisión del legislador derogar el presente artículo, pues resultaba muy caro otorgar el presente contrato ante escritura pública y, para fines de prueba, basta con que todos los contratos de arrendamiento, cualquiera que sea el uso al que se destinen los inmuebles, deban constar por escrito.

En cuanto a la ausencia de vicios del consentimiento, así como la licitud en el objeto del contrato no pasaremos a su estudio, puesto que como en el capítulo específico del arrendamiento no habla nada al respecto, se entiende que tomaremos los conceptos generales, mismos que ya fueron tocados en el capítulo II.

5).- Efectos del contrato de arrendamiento.

Aquí hay que diferenciar entre los efectos para el arrendador y los del arrendatario, pues en virtud de que es éste un contrato bilateral, se producen consecuencias jurídicas, como son los derechos y obligaciones para ambas partes.

5.1).- Efectos que se producen en la esfera jurídica del arrendador.

a).- Debe dar el uso y goce de la cosa arrendada. Esta es una obligación de tracto sucesivo, es decir durante toda la vigencia del contrato, el arrendador está obligado a dar el uso y goce del bien arrendado. (art. 2398, primer párrafo).

b).- Entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido (en el supuesto que no se hubiere expresado claramente, cuál iba a ser su destino, se entenderá aquél que por su naturaleza se entienda destinada (art. 2412, fracc. I). Por Decreto de 21 de julio de 1993, la fracción I del artículo 2412 fue reformada para quedar de la siguiente forma:

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

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

En realidad, a este artículo sólo se le anexó la última parte que, en este caso hemos subrayado, pretendiendo

con ello, que aquellos inmuebles que se den en arrendamiento ofrezcan condiciones de seguridad e higiene a los inquilinos, tomando en consideración el mal estado de muchos inmuebles, en especial aquellos de renta congelada, los cuales los arrendadores dejaron de dar mantenimiento debido a que les resultaba más caro invertir en dichos inmuebles que en cobrar la renta misma.

El tiempo para entregar la cosa arrendada será el convenido, sino hubiere, entonces a la fecha en que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. (art. 2413).

Los gastos de entrega del bien corren a cargo del deudor, salvo convenio en contrario.

c).- Conservar la cosa arrendada, es decir, no variar su forma y hacer las reparaciones necesarias para mantenerla en el mismo estado. (art. 2412, fracc. II).

El arrendador tendrá que hacer las reparaciones de importancia, es decir, aquellas necesarias para mantener la cosa en estado de servir, así como aquellos deterioros que pongan en peligro el bien (reparaciones urgentes).

Las reparaciones de poca importancia, desgaste causado por el uso, las realizará el arrendatario, dándole aviso al arrendador. (arts. 2415 y 2444).

En el supuesto de que el arrendador no cumpla, se puede pedir, vía judicial, la resolución del contrato o

cumplimiento forzoso además de que el juzgador decidirá acerca del pago de daños y perjuicios causados por el retardo en el cumplimiento de su obligación.

El arrendatario, que por causas de reparación, pierda el uso total o parcial de la cosa (art. 2445), tendrá derecho a:

1).- No pagar el precio (excepción de contrato no cumplido en caso de pérdida total del uso del bien,

2).- Pedir la reducción del precio por pérdida parcial del uso; o

3).- La rescisión del contrato si la pérdida del uso (parcial o total) dura más de 2 meses.

d).- No estorbar o impedir el uso de la cosa arrendada, a menos que sea por causas de reparaciones urgentes e indispensables (art. 2412, fracc. III, 2414).

e).- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante el tiempo que dure el contrato. Dicha garantía no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada pero que impidan su uso o goce. El arrendador sólo responde por vías de derecho (por ejemplo, amenaza de derechos por parte de terceros, como podría ser el caso de un copropietario). (art. 2412 fracc. IV y 2418).

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el menor tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o proponga hacer en la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños y perjuicios que por su omisión se causen. (Este supuesto no implica que el propio arrendatario no puede ejercer las acciones para defenderse en calidad de poseedor de la cosa). (art. 2419).

Si el arrendador es vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios en ambos casos. (art. 2420).

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se tomará como caso fortuito y no se pagará la renta mientras dure el impedimento; si durara más de dos meses, el arrendatario podría pedir la rescisión; en el caso de que se demostrara la mala fe del arrendador, responderá por los daños y perjuicios que se hubieren causado. (arts. 2431 y 2434).

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el uso de la cosa al arrendatario, no se causará el pago de la renta mientras dure el impedimento, si durara más de dos meses se podría pedir la rescisión del contrato. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, se podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a menos que las partes opten por la rescisión del contrato si

el impedimento se prolongare por más de dos meses. (arts. 2431 y 2432).

f).- Responder por daños y perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento de la cosa. El arrendador responde de vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aunque él no los hubiera conocido o hubiera sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que él mismo tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos. (arts. 2412 fracción V y 2421).

Hay otros dos efectos que son eventuales:

g).- El arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario a la cosa arrendada si así se convino. (art. 2423 fracción I).

h).- Derecho de preferencia por el tanto. (art. 2447). Por Decreto publicado el 21 de julio de 1993, se reformó el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, quedando de la siguiente forma:

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a

que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

(Dicho artículo también fue reformado, pero su estudio se reserva para tratarse en el capítulo respectivo).

El artículo en comento se encontraba redactado de la siguiente forma:

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

De la comparación de ambos artículos, se deriva que, en las últimas reformas se elimina el derecho del arrendatario para ser preferido respecto a otro interesado, en el nuevo arrendamiento de la finca, contemplándose con las nuevas reformas únicamente el derecho de preferencia para adquirir el inmueble en casos de venta.

5.2).- Efectos que se producen en la esfera jurídica del arrendatario.

a).- Pagar el precio.- Se debe pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día que reciba la cosa, salvo pacto en contrario. La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de éste, en la casa del arrendatario. (arts. 2425, fracción I; 2426 y 2427).

En el caso de fincas urbanas destinadas a habitación, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos. (art. 2448-E).

El arrendatario gozará del derecho a la reducción de la renta o a no pagarla cuando se le impida el uso de la cosa arrendada en los siguientes casos:

a.1).- Por caso fortuito o fuerza mayor. (arts. 2431 y 2434).

a.2).- Evicción parcial o total del predio. (art. 2434).

a.3).- Por reparaciones. (art. 2445).

b).- El arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que sufra la cosa por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; en

virtud de que tiene la obligación de conservar la cosa, éste debe hacer las reparaciones de poca importancia. (arts. 2425 fracción II y 2444).

Tampoco puede variar la forma de la cosa arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador; si lo hace debe, al devolver la cosa, restablecerla al estado en la que la recibió y pagar daños y perjuicios. (art. 2441).

Si el arrendatario recibió la cosa con expresa descripción de buen estado o de las partes de que se acompañan, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin tal descripción, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. (arts. 2442 y 2443).

c).- A usar la cosa sólo para el uso convenido o conforme su naturaleza y destino de la misma. (art. 2425, fracción III).

d).- Restituir la cosa al término del contrato. (art. 2429).

e).- Informar al arrendador de la necesidad de hacer reparaciones al inmueble arrendado; sino lo hace, el arrendatario responde de los daños y perjuicios que su omisión cause. (art. 2415).

**6).- MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

El contrato puede terminar:

1).- Cumplimiento del término.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley (art. 2483, fracción I). El vencimiento del plazo es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. (art. 2398).

Cuando las partes no han señalado plazos de duración del arrendamiento o el mismo se ha vuelto de duración indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de las partes puede darlo por concluido mediante previo aviso dado a la otra parte, de manera indubitable y con dos meses de anticipación si el predio fuere urbano y un año si fuera rústico. (art. 2478). Por reforma a dicho artículo mediante Decreto de 21 de julio de 1993, el mismo quedó redactado de la siguiente forma:

Art. 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

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

79

La redacción de dicho artículo, era de la siguiente forma:

Art. 2478. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

La intención del legislador con dicha reforma, fue reducir el término de aviso a 15 días para predio urbano, y se especifica claramente, que los avisos para dar por concluido un contrato de arrendamiento, deben ser dados por escrito.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento cuando el contrato se prorroga; la prórroga convencional resulta de un pacto expreso entre las partes que acuerdan alargar el plazo de vigencia del contrato. La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada *tácita reconducción*, cuando después de vencido el plazo de arrendamiento, el inquilino continúa en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarlo por tiempo

indefinido, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato a la otra parte, conforme a los términos y condiciones establecidos en las nuevas reformas anteriormente explicadas.

En relación a la terminación del contrato por haberse dado el vencimiento del plazo fijado en el contrato, las últimas reformas decretadas el día 21 de julio de 1993, incluyen varias modificaciones a los artículos relativos a dicho tema en concreto y del cual hacemos el análisis comparativo de dichas reformas:

Art. 2484. (Reforma publicada el 21 de julio de 1993).

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Antes de la reforma en cuestión, el artículo mencionado se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 2484. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

En la nueva disposición, se elimina el párrafo que habla de desahucio, toda vez que en la nueva regulación ya no se contempla el juicio especial de desahucio.

Art. 2485. (Se deroga). Mediante decreto de 21 de julio de 1993.

Antes de su derogación, dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

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

Quedan exceptuados de las obligaciones de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Al quedar derogado el artículo anterior, se eliminó la posibilidad del arrendatario de solicitar, en vía judicial, la prórroga del contrato de arrendamiento, aun y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, dejando al arbitrio del arrendador la posibilidad de

prorrogar el contrato de arrendamiento y de incrementar el valor de la renta al porcentaje que éste decida aumentarla, sin que el arrendatario pueda alegar un incremento excesivo, pues esta cuestión queda fuera de ser una norma de orden público e interés social.

La prórroga legal del contrato que existía en los dos siguientes casos, será del todo eliminada:

i).- La prórroga en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos a régimen común de todo arrendamiento, el arrendatario tenía derecho a solicitar se le prorrogara por un año o más la duración de dicho contrato. (art. 2485). Dicha prórroga estaba sujeta a que el arrendatario la solicitara expresamente si deseaba hacer uso de ella; asimismo, debía solicitarla antes y no después de que feneciera el plazo del arrendamiento, debiendo estar el inquilino al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitar dicha prórroga.

ii).- Los contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de contratos de arrendamiento de 24 de diciembre de 1948, y que, por dicho decreto quedaron prorrogadas por tiempo indefinido y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas; se van a ir descongelando paulatinamente al abrogarse, el 24 de diciembre de 1992, el decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló las rentas en 1948 (mismo que se estudiará posteriormente).

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

Dicho artículo, por reformas decretas el 21 de julio de 1993, quedó derogado, a efecto de eliminar toda posibilidad de entenderse prorrogado automáticamente, el contrato de arrendamiento.

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

Con las reformas del 21 de julio de 1993, dicho artículo quedó redactado de la siguiente manera:

Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponde por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones

contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Con dicha reforma, se adapta el presente artículo 2478 reformado al volverse contrato indeterminado.

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

Dicho artículo, por Decreto de 21 de julio de 1993, quedó derogado, toda vez que se incluye dicha disposición en la nueva regulación contenida en el artículo 2487, quedando de sobra este artículo 2488.

2).- Por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada. (art. 2483, fracc. I).

3).- Por nulidad. (art. 2483, fracc. III).

4).- Por convenio expreso celebrado entre las partes.

5).- Por rescisión.- El artículo 2489 establece las siguientes causas de rescisión del contrato de arrendamiento: a).- Por falta de pago puntual de las rentas (plazo convenido o lo que proceda conforme a la ley si no

fue fijado); b).- Por no usarse la cosa de acuerdo al fin convenido o conforme a su naturaleza y destino de la misma y c).- Por subarrendar la cosa sin permiso del arrendador.

Por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, el artículo en comento fue modificado en su fracción I, se dejaron de la misma manera las fracciones II y III, y se añaden las fracciones IV y V quedando dicho artículo de la siguiente manera:

Art. 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

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

II y III. ...

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Respecto a la primera fracción, sólo se remite al artículo 2425, mismo que establece que se debe pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; anteriormente dicho artículo se refería al 2452 y 2454, el primero fue derogado

y se refería a que la renta debía pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, si la renta era de sesenta a cien pesos, y por semanas vencidas, cuando la renta no llegaba a sesenta pesos. Derogar dicho artículo fue un buen criterio del legislador, pues elimina enumerar casos innecesarios y, en la nueva regulación, contempla una generalidad. Por otro lado, el artículo 2454 sigue vigente pero no se aplica al artículo en comento.

Respecto a las dos nuevas fracciones creadas, establece los daños graves causados a la cosa y la variación de la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador, pues anteriormente sólo establecía una fracción general relativa a la rescisión resultado de no usar la cosa de la manera convenida o conforme a su naturaleza y destino resultando incompleta la misma.

Por otro lado el artículo 2490 fue modificado por las reformas del 21 de julio de 1993, quedando de la siguiente manera:

Art. 2490. El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato;

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2495; y

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Anteriormente, dicho artículo se encontraba redactado de la manera siguiente:

Art. 2490. En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Antiguamente, sólo se contemplaba un supuesto en el que el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato y era el caso en que por causa de reparaciones se perdiera el uso parcial o total de la cosa. Con las nuevas reformas, además de la ya mencionada causal de rescisión, se establecen otras más, entre las que se encuentran: a).- La falta de conservación de la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo todas las reparaciones necesarias el arrendador; b).- Si por caso fortuito, fuerza mayor o evicción del predio se impide el uso total o parcial de la cosa arrendada y c).- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el

arrendatario; ha sido una buena determinación del legislador, enumerar todos y cada uno de los supuestos en los que opera la rescisión, en lugar de dejar por entendidos los casos en los que opera la misma.

Por otro lado, el legislador decidió derogar el artículo 2491, mismo que se encontraba redactado de la siguiente forma:

Art. 2491. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

El legislador dio por entendido que el arrendatario debía seguir pagando la renta al arrendador una vez hechas por éste, las reparaciones que le impedían usar total o parcialmente la cosa.

Por último, el artículo 2494 también resultó derogado por las reformas del 21 de julio de 1993; antes de su derogación, dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 2494. En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487.

En este caso, dicho artículo estaba haciendo referencia al supuesto de que el arrendador fuera usufructuario y no hubiera manifestado dicha calidad al momento de celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble y en un momento dado, se consolidara la propiedad con el usufructo exigiéndole al propietario la desocupación de la finca, en tal supuesto, el arrendatario tendría derecho a demandar el pago de daños y perjuicios, además, una vez terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, de la renovación del contrato por otro año más, si el predio era rústico, pero dicho artículo (2486) fue derogado con las nuevas reformas y el 2487 resultó modificado, mismo que hacía referencia a la continuación del contrato por tiempo indeterminado en el caso de que el predio fuere rústico.

4).- Por confusión.

5).- Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de forma total; por caso fortuito o fuerza mayor.

6).- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. (art. 2496).

7).- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

**7).- ANALISIS ESPECIFICO DEL CAPITULO IV DEL
TITULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE DEL --
LIBRO CUARTO DEL CODIGO CIVIL PARA EL -
DISTRITO FEDERAL.**

**7.1).- Del arrendamiento de fincas urbanas desti-
nadas a la habitación.**

El 7 de febrero de 1985, la Secretaría de Gobernación publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto del Congreso de la Unión que contiene reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles dados en arrendamiento.

Asimismo, por Decreto publicado el día 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación se volvieron a modificar y derogar la gran mayoría de las disposiciones contenidas en el capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal. A efecto de analizar este capítulo, pasaremos a hacer una exposición de las disposiciones contenidas en el Código Civil antes y después de las reformas, para así poder relacionarlas y hacer los comentarios pertinentes.

Art. 2448. 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.

Ante la ausencia de una definición de tales conceptos, nos inclinamos a pensar en la gran necesidad que existe de una definición de los mismos, a efecto de evitar que el Estado, basándose en ellos, tenga puerta abierta para intervenir en la esfera de los particulares.

Se establece además, que dichas disposiciones son irrenunciables, y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, precepto que nos hace pensar en un contrato en el que, lejos de adoptar la calidad de un contrato de adhesión en el que una de las partes fija unilateralmente las cláusulas, el Estado fija ciertas reglas, mismas que las partes contratantes tienen que plasmar en el contrato, semejándose a un régimen fuera de toda lógica jurídica en el que el Estado ha de intervenir, rompiendo tajantemente con el sistema seguido por el Código Civil, el cual consagra el principio de la autonomía de la voluntad con la norma fundamental de los contratos.

Por Decreto de 21 de julio de 1993, se reformó el artículo 2448 quedando de la siguiente manera:

Art. 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-C y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Con dicho artículo sólo se contemplan de orden público e interés social aquellas disposiciones que se refieren a condiciones de higiene y salubridad, registro del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente y la relativa a que, el arrendamiento no termina por la muerte de las partes; fuera de estas regulaciones, todo lo demás se sujeta a la libre voluntad de las partes.

Al analizar este primer artículo que estamos tratando, nos damos cuenta que la intención del legislador es dejar que los contratos de arrendamiento operen por la libre voluntad de las partes y, así, dar paso a la ley de la oferta y la demanda.

Art. 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.

Esta disposición se encuentra inserta en todos los Códigos Civiles de los Estados de la República.

Sin embargo, tenemos que la Ley General de Salud vigente, no establece nada específico al respecto, situación que debió haber tenido en cuenta al legislador.

El presente artículo sigue siendo de orden público e interés social.

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

Similares disposiciones se encuentran transcritas en casi todos los Códigos Civiles de los Estados de la República.

Los mismos comentarios hechos para el artículo 2448-A, los podemos hacer en este artículo.

El presente artículo fue reformado por Decreto de 21 de julio de 1993 quedando de la siguiente manera:

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

El presente artículo también es considerado de interés social y de orden público; asimismo, se hace la aclaración que la localidad arrendada deberá ser segura, lo anterior se contempla en virtud de que muchos inmuebles para uso habitacional se encuentran o se encontraban en pésimas condiciones, sobre todo, aquellos de renta congelada.

Art. 2448-C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, 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.

De un primer vistazo observamos que los cambios ocurridos en relación al artículo 2485 son radicales.

En primer término, encontramos que se establece que la duración mínima de un contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso.

Lo anterior, es contrario al artículo 1796 del propio ordenamiento en el sentido de que establece por ley una duración forzosa de la relación arrendataria ajena a la voluntad de las partes que en la mayoría de los casos resultaba más perjudicial que benéfica a los inquilinos de clase baja, a los que estas reformas fueron encaminadas.

Se afirma lo antes dicho, en virtud de que existen numerosos contratos de arrendamiento en los que el término pactado por las partes es inferior al año, debido básicamente, a la escasez de recursos económicos de los arrendatarios, de manera que con esta reforma, los arrendadores estaban en posibilidad de exigir a los inquilinos el pago de la totalidad de las rentas de un año independientemente de que su capacidad económica únicamente

les permitiera afrontar el pago de rentas por un término menor y por otra parte esta reforma fomentaba muchos problemas derivados de que un número considerable de contratos, no se formalizaban por escrito, y por tanto no se manifestaban fiscalmente, toda vez que la voluntad de las partes era celebrarlo por un plazo menor.

La segunda modificación a este precepto la encontramos en que se estableció una prórroga legal para el inquilino hasta por dos años; precepto netamente exorbitante, toda vez que se estableció en favor del arrendatario una facultad que no se le otorgó al arrendador que, si bien estaba plasmada en el Código Civil antes de las reformas de 1985, ahora resultó exagerada, inclinando aun más la balanza hacia el lado del inquilino y haciendo de un contrato netamente privado, un instrumento de restricción de la voluntad.

Por otra parte, para el arrendador es obvio que era perjudicial, pues el simple hecho de firmar un contrato, implicaba el carecer de la posesión del bien por tres años, máxime que otro de los cambios con relación al artículo 2485 fue en el sentido de suprimir su último párrafo que establecía la excepción de la obligación de los arrendadores de prorrogar el contrato de arrendamiento, cuando quisieran habitar la casa.

Con las nuevas reformas del 21 de julio de 1993 se modifica de manera radical el artículo en comento, para quedar de la siguiente manera:

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

Nuevamente vuelve a operar la voluntad de las partes pues ahora la duración de los contratos de arrendamiento estarán a cargo de las partes para fijarla; asimismo, se elimina la prórroga que la ley otorgaba, excesivamente, en beneficio del inquilino y en perjuicio del arrendador pues resultaba desalentador arrendar un inmueble del que se perdían hasta por tres años la posesión, tiempo posiblemente alargado por la duración de los juicios si llegaban a entablarse, desalentando con ello el arrendamiento de nuevos inmuebles o la inversión en los mismos.

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

Como primer punto, apreciamos claramente que este precepto rompe con la tradición jurídica mexicana, en el sentido de que jamás se había instituido que la renta debería pagarse en moneda nacional.

De acuerdo con la Exposición de Motivos y Concordancias del Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil argentino y 1915 del Código Civil chileno. El artículo 2398 del Código

Civil vigente, establece que, por medio del contrato de arrendamiento, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, aspecto que se apartó del sistema establecido en los dos Códigos extranjeros citados, que exigían que el precio del arrendamiento fuese pagado en dinero, mientras que el precepto relativo en nuestro Código Civil no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato. Lo anterior se corrobora con los artículos 2399 y 2430 del propio ordenamiento; el primero de los cuales establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. A su vez, el artículo 2430 citado, establece que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzca la cosa arrendada, sin que por ello, se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero, una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso o goce de la cosa arrendada.

Aparentemente, este ordenamiento lo que trató de evitar fue que en los contratos se estipularan rentas en divisas, sin embargo, el legislador no vislumbró que en gran número de contratos de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, la renta se pactaba en especie, si no todo, por lo menos en parte, especialmente en viviendas para familias

de bajo nivel económico, situación que se hizo imposible a partir de estas reformas, quedando los inquilinos obligados a pagar sus rentas en moneda nacional.

Por otra parte, los arrendadores que antes de las reformas rentaban sus viviendas para habitación en divisas, no han dejado de hacerlo, y lo que es más ya no pagan Impuesto Sobre la Renta por dichos conceptos, toda vez que no lo manifiestan; y en el mismo sentido, arrendadores que documentaban sus contratos con divisas y, que pagaban impuesto por el ingreso derivado de esa operación, ahora no manifiestan sus ingresos, disfrazando sus contratos mismos que siguen pactándose en divisas.

Por otro lado, con las reformas de 21 de julio de 1993, dicho párrafo del artículo 2448-D no sufrió cambio alguno.

Siguiendo con el artículo 2448-D dice lo siguiente: "La renta sólo 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 en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

De acuerdo con la anterior disposición se desprende que lo que el legislador con las reformas de 1985 buscó, fue evitar abusos por parte de los arrendadores a los arrendatarios, sobre todo los de viviendas de escasos

recursos económicos, estableciendo un porcentaje arriba del cual no se podían elevar las rentas pactadas.

Las disposiciones declararon que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación eran de orden público e interés social, y por lo tanto establecían un tope general al monto de las rentas de todos los contratos de arrendamiento destinados a habitación, causando efectos negativos por las siguientes razones:

En primer término, el límite establecido por dichas reformas era sumamente arbitrario e injusto para los arrendadores, toda vez que esa suma no se apegaba a los índices de inflación emitidos por el Banco de México, de tal manera que los arrendadores estaban condenados a desaparecer. Dicho artículo resultaba una pesada carga para los arrendadores pues limitaba los periodos para aumentar la renta y describía un mecanismo confuso y ambiguo para fijar los aumentos anuales de la renta.

En segundo lugar, era una severa restricción a la autonomía de la voluntad que limitaba en extremo la libertad contractual de las partes, desalentando aun más, la posible inversión particular en viviendas, para darlas en arrendamiento, produciendo el efecto contrario; es decir, las viviendas cada vez fueron menos y más caras.

En tercer lugar, el lector se preguntará de qué manera se podía incrementar las rentas en más del 85 % del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del

Distrito Federal. La respuesta es muy sencilla. La prohibición en relación a la renta era sólo para incrementar las ya existentes en un contrato que se prorrogue o se renueve; pero no alcanzaba a aquellos contratos que iniciaban su vigencia, por lo que los arrendadores fijaban rentas muy superiores a las que en realidad corresponderían al inmueble, teniendo en cuenta el tiempo que el inquilino pretendía permanecer en él, y que no podría incrementar su renta, sino en los términos antes descritos, perjudicando de sobremanera al arrendatario que en su primer año, debería pagar un precio más alto al que en realidad debería pagar, gracias a la presente disposición.

Como cuarto término, al arrendador le quedaba siempre la opción de celebrar un contrato que no se ajustara a dicha disposición, que contuviera cláusulas incluso exorbitantes para el arrendatario y que éste firmaba por necesidad y con las cuales quedaba obligado al menos moralmente; y además, de poder celebrar otro contrato ajustado a lo previsto en la presente disposición, sin fecha, que quedaba únicamente en poder del arrendador para el caso de que el arrendatario no cumpliera con su otro contrato. Además, este precepto fomentaba el hecho de que, ante la imposibilidad del arrendador de elevar las rentas conforme al nivel de vida del país, se abstuviera de hacer inversiones que de otra manera, se harían tales como: decoración, ornato, limpieza, etc., que de ser retribuable el arrendamiento, se harían; o por otra parte, el arrendador fija en el contrato de arrendamiento penas convencionales muy altas por el simple retraso en el pago de las rentas,

burlando así, el límite establecido por este precepto. Como puede verse, este precepto es desafortunado no sólo para los arrendadores, sino para los arrendatarios y resultó mayor el número de arrendatarios perjudicados toda vez que, como dijimos anteriormente, cada vez habrá menos arrendadores y por otra parte, los que actualmente existen buscaron los instrumentos necesarios para no ajustarse a las reformas de 1985, estando destinado el inquilinato en México a reducirse o bien a extinguirse en un momento en el que el país requería más que nunca, viviendas para habitación, punto que el legislador de 1985 no vislumbró.

En vista de lo absurdo que resultó la disposición contenida en el segundo párrafo del artículo 2448-D, el legislador decidió derogarla mediante las disposiciones contenidas en el Decreto de 21 de julio de 1993, permitiendo con ello que las partes puedan determinar libremente el aumento en el pago de las rentas.

Art. 2448-E. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Este precepto no admitía pacto en contrario, por lo que si con el fin de tener tiempo de acondicionar para su habitación una determinada localidad, convenía un inquilino con su arrendador en que se le eximieran del pago de la renta, por uno o por varios meses después de celebrar el

contrato y de que recibiera dicha localidad, ningún efecto producía semejante pacto por lo que esta disposición venía a perjudicar más al inquilino. Ahora con las reformas decretadas en 1993 dicha disposición puede someterse a la voluntad de las partes.

Art. 2448-F. Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

No existe razón por la cual el hecho de que no se formalice el contrato de arrendamiento por escrito sea imputable al arrendador, puesto que esto es un beneficio del arrendatario en el sentido de que sólo él podría invocar la falta de forma del contrato, sin embargo, parece que el legislador de 1985 olvidó que el artículo 2229 del Código Civil para el Distrito Federal establece que la acción y la excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados, y por otra parte, en caso de que ambas partes obren de buena fe, el artículo 2232 del mismo ordenamiento legal citado, establece la *acción proforma* por lo que el único efecto posible buscado por el legislador fue evitar que el propio arrendador demandara la nulidad del acto por falta de forma, disposición por demás arbitraria, pero que debió quedar plasmada en esos términos y de esa manera, evitar que los inquilinos creyeran ser únicos titulares de derechos que no son exclusivos de ellos.

Además este primer párrafo del artículo 2448-F, sale sobrando con la nueva modificación realizada al

artículo 2406, el que establece exactamente la misma disposición, siendo innecesario mencionarlo en aquel artículo.

A continuación, se establecen los datos que deberá contener cada contrato:

El contrato de arrendamiento deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombre del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

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.

Este precepto es igualmente infortunado, pues en algunos casos es perjudicial para el arrendatario, en el sentido de que no se le entrega copia del contrato sino hasta que el arrendador lo haya registrado ante autoridad competente del Distrito Federal, en este caso la Tesorería del Distrito Federal, produciendo con esto una gran inseguridad para el arrendatario; sin embargo, el arrendador no hace más que cumplir con las disposiciones legales.

A continuación se establece que:

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.

Este artículo fue de los pocos que no sufrió modificación alguna con las reformas decretadas en 1993, así también de los pocos que se siguen considerando de orden público e interés social.

Art. 2448-H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Lo novedoso de este artículo en relación al artículo 2408 del mismo ordenamiento dentro de las reformas de 1985 es que elimina la posibilidad de pacto en contrario, por lo que, siguiendo la idea del licenciado Ramón Sánchez Meda, "... si un arrendatario teme por su vida y no quiere dejar a sus familiares la carga de pagar una renta gravosa para los mismos y conviene con el arrendador en que termine el contrato en caso de fallecimiento de aquél, el artículo 2448-H, no se lo permite...".²⁹

Quizás, y toda vez que la exposición de motivos no lo menciona, lo que buscó el legislador fue evitar que se burlara la ley por el hecho de que se considerara al sucesor como nuevo arrendatario.

²⁹ Op. Cit., supra nota 21, pág. 59.

Continúa diciendo el artículo en comento:

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge o el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendador fallecido, se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

En este párrafo nos encontramos con la interrogante de qué se entiende por habitar real y permanentemente el inmueble, situación que ha ocasionado dudas y que la Suprema Corte de Justicia aun no ha resuelto.

Siguiendo con el artículo en comento:

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Art. 2448-I. Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el

derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Sobre el particular, vale la pena transcribir el artículo 2447 del propio ordenamiento para detectar con mayor facilidad las diferencias.

Art. 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo ordenamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Del análisis de este artículo, se desprende que existen para el arrendatario dos tipos de derechos: un derecho de preferencia respecto del nuevo arrendamiento que pretenda efectuar el arrendador consistente en que el arrendatario deberá ser preferido a cualquier otro en igualdad de condiciones sobre un nuevo arrendamiento y por otra parte, un derecho de preferencia por el tanto, si el arrendador pretende vender la finca.

Examinemos este segundo derecho: hablamos de derecho de preferencia por el tanto y no del derecho del tanto como lo establece el artículo 2447, toda vez que este precepto remite en lo conducente a los artículos 2304 y 2305

que se refieren al pacto de preferencia que es una modalidad de la compraventa que consiste en estipular en un contrato de tal naturaleza que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fuere objeto del contrato.

Volviendo al contrato de arrendamiento en general, y aplicando lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305 ya citados, tenemos que el arrendatario está en posibilidad de ejercer su derecho de preferencia dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después de que el arrendador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo la pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercitar el derecho bajo la misma pena. En ambos casos, está obligado a pagar el precio que el arrendador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

El arrendador deberá hacer saber al arrendatario de una manera fehaciente lo que ofrezca por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar este aviso, la venta será válida, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados. El derecho del tanto, a su vez, es un derecho de preferencia que proviene de un derecho personal y consiste en la *preferencia de los demás codueños para adquirir la parte alícuota del que trate de vender la suya*. Se presenta entre los copropietarios respecto de sus partes alícuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios, en el usufructo a favor del usufructuario, respecto del

bien usufructuado. Cabe advertir que este derecho sólo se da cuando el copropietario, coheredero, etc. notificó de una manera fehaciente, las bases o condiciones en que se ha concretado la venta a fin de que aquéllos dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los copropietarios, coherederos, etc. hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumar la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita, será nula.

En materia de copropiedad, la Suprema Corte de Justicia precisó al resolver el Amparo 5965/57 que, tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la copropiedad, se pueden presentar dos situaciones: I. Cuando la venta está simplemente propalada y II. Cuando está consumada. En el primer caso, los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa del copropietario vendedor, enajenando en favor del que ejercite el tanto en los términos del contrato propalado con el tercero, mientras que en el segundo caso, los copropietarios preferidos pueden ejercitar la acción de retracto por medio de la cual, el copropietario, coheredero, etc., actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Una vez clarificado el artículo 2447 y examinando el derecho de preferencia por el tanto y el derecho del tanto respectivamente, nos topamos con que en los artículos 2448-I y 2448-J hablan de un derecho de preferencia respecto

del nuevo arrendamiento en el que no se requiere que el contrato haya durado más de cinco años, ni que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y, por otra parte, aparece de nuevo el *derecho del tanto* como si no hubiera sido grave el error ya mencionado en que incurrió el legislador al redactar el artículo 2447 ya citado. No obstante de la lectura de los artículos 2448-I y 2448-J, se desprende que el legislador no incurrió en el mismo error que en el artículo 2447 al llamarle *derecho del tanto* al derecho de preferencia por el tanto, sino en uno mucho más grave: otorgar derecho del tanto al arrendatario que no tiene sino un derecho procesal con el arrendador y no un derecho real sobre el inmueble arrendado.

El legislador optó por derogar todo el artículo 2448-I a través del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, y sólo deja el artículo 2447 modificado en el cual sólo contempla la posibilidad del arrendatario de ser preferido para adquirir el inmueble en caso de venta.

Art. 2448-J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir

de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Lo anterior no es otra cosa que elevar el mal aplicado derecho del tanto a sus últimas consecuencias, independientemente de que se establezca que serán nulas de pleno derecho. Ahondando un poco en torno a esto, en Derecho Romano se puede decir que existían dos tipos de ineficacias jurídicas: la nulidad propiamente dicha, establecida por la ley, la cual no necesitaba ser invocada ni declarada por el magistrado sino que el acto sancionado por ella simplemente no producía ningún efecto. Se le llamó también, de *jus civile*. Por otra parte, existía la llamada nulidad pretoriana que consistía en la destrucción de los efectos de un acto decretado judicialmente por el pretor, por medio de las acciones y defensas concedidas, la importancia de esta distinción radica en que trascendió a la doctrina antigua clásica.

Planiol expresa al respecto lo siguiente: "La distinción romana subsiste en Francia, en sus lineamientos fundamentales, es decir, en cuanto a distinguir la nulidad legal y otra judicial.

En el primer período de la doctrina clásica, se distinguen dos especies de nulidad: una llamada nulidad de pleno derecho y otra denominada anulabilidad.

La primera es la establecida por la ley en contra del acto violatorio de sus disposiciones, opera de pleno

derecho, es decir, sin la necesidad de intervención judicial, toda persona puede prevalecerse de ella, no desaparece por ratificación o confirmación, y por último, no se extingue por prescripción, es decir, por el mero transcurso del tiempo.

"La anulabilidad por su parte, requiere para ser decretada, de la intervención judicial, sólo el interesado puede pedirla; desaparece por ratificación o prescripción".

30

Posteriormente, Aubry et Rau introducen un tercer concepto, la inexistencia, que era para actos que no reunían los elementos de hecho que suponen su naturaleza y objeto y, en ausencia de las cuales, es lógicamente imposible concebirlos.

Así, nuestro Código Civil recogió tres conceptos de la doctrina clásica: la inexistencia, la nulidad absoluta que se equipara a las antes conocida nulidad de pleno derecho y la nulidad relativa equiparable a la antes anulabilidad.

Volviendo a la fracción VI del artículo 2448-J, queda claro que el concepto de *nulidad de pleno derecho* es un concepto que fue empleado por la Teoría Clásica de las ineficacias, pero que nunca fue utilizado por algún ordenamiento de nuestro país. Por otra parte, se debió haber establecido como nulidad absoluta que, de acuerdo con sus

30 Op. Cit., supra nota 20, pág. 102.

antecedentes (nulidad de pleno derecho) y con el artículo 2226 del Código Civil vigente para el Distrito Federal no desaparece por la confirmación o prescripción, precepto que pretende pasar por alto el presente artículo.

Continúa diciendo el artículo en comento:

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refiere las fracciones II y III de este artículo, precluirá su derecho.

Este nuevo precepto induce a que los propietarios de bienes inmuebles no los den en arrendamiento para habitación, o bien a que exijan de los interesados a alquilarlos para habitación, exorbitantes garantías y seguridades tales como penas convencionales altísimas, intereses moratorios, etc., que protejan al máximo al arrendador.

Esto además, fomenta simulaciones en cuanto al fin del contrato, pactándose que será comercial o que interponga una persona de confianza que actúe como arrendatario, para que éste a su vez, lo subarriende y de este modo, no exista el tanto. O bien, más sencillo, se hace firmar al arrendatario un documento sin fecha en el que conste que se recibió el aviso de que habla el referido precepto y que no es su voluntad comprarlo.

En otros términos, este arbitrario derecho del tanto, pretende dejar al propietario a merced de su

arrendatario, para que sufra los efectos de la mala fe de dicho sujeto.

Esto ha fomentado que los arrendadores se vean en serias dificultades para vender, pues es frecuente que el arrendatario ejercite su *derecho del tanto* y después se arrepienta por cualquier motivo, frustrando así la venta propalada por el comprador.

De esta manera, si un propietario pretende vender su edificio, el cual consta de quince departamentos para habitación, tendrá forzosamente que notificar a cada uno de los distintos arrendatarios del edificio para ver si alguno de ellos estuviere interesado, haciendo prácticamente imposible su venta.

Pero no sólo estos inconvenientes tiene este precepto, sino que en la fracción II queda la laguna de que el arrendatario no manifestó su voluntad de ejercer el *derecho del tanto*, una vez notificado. Ahora bien, la falta de esta prueba arriesga gravemente al notario a incurrir en la responsabilidad de hacerse acreedor a la suspensión temporal del oficio y sobre todo, expone al comprador a que no se le registre su escritura de compraventa de conformidad con el último párrafo del artículo 3042 que dice que no se inscribirán las escrituras en las que se transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellos conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de este Código, en relación con el *derecho del tanto* correspondiente al arrendatario.

Asimismo, el comprador queda en estado de inseguridad, toda vez que la fracción VI de este precepto establece que la compraventa y escrituración realizadas en contravención de este artículo, serán nulas de pleno derecho.

Cuando en 1928 se elaboró el proyecto del Código Civil, se propuso incluir una disposición que estableciera que las disposiciones legales que favorecieran a los arrendatarios de predios urbanos no podían renunciarse. A la aprobación de este precepto se opuso don Manuel Borja Soriano, quien argumentó que tal parecía que se trataba de favorecer a los inquilinos aun en contra de su voluntad, aunque pudieran resultar a veces más perjudicados que beneficiados.

La experiencia demuestra -comentó-, que en la mayoría de los casos es más benéfica la libertad de contratación que el rigorismo legal que pone trabas a esa libertad y en el caso, creemos que impedir a los inquilinos que renuncien a los beneficios que el Código les concede en esta materia es más perjudicial que útil a sus intereses.

Cabe por último hacer mención de que el arrendatario en este artículo 2448-J, goza de derecho de preferencia por el tanto y, por tanto no de acción de retracto a que nos referimos con anterioridad para subrogarse en los derechos del comprador.

Por reformas hechas al presente artículo, mediante Decreto publicado el 21 de julio de 1993, el mismo quedó redactado de la siguiente manera:

Art. 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso

cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Pasando al estudio comparativo del artículo 2448-J, antes y después de las reformas, haremos los siguientes comentarios:

En la fracción primera se establece en las reformas que el arrendador deberá dar aviso por escrito al o a los arrendatarios de su deseo de vender el inmueble; en la anterior legislación sólo se pedía que dicho aviso fuera dado de manera indubitable, evitando con la nueva

legislación, que existan dudas acerca de cuáles pueden ser las maneras indudables de dar el aviso.

En la fracción segunda, se contempla, de igual manera que en la fracción primera, que el o los arrendatarios deberán dar aviso, por escrito, al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, debiendo, al momento de presentar el mismo, exhibir las cantidades exigibles al momento de aceptar la oferta. Esta última situación no se contempla en la presente fracción antes de la modificación sufrida, lo cual me parece acertado incluirlo en la nueva reforma toda vez que con ello se evita que el o los arrendatarios se animen a manifestar que desean comprar el inmueble y al final, se desistan de ese deseo causando un terrible daño al arrendador pues le resta posibles nuevos compradores del inmueble.

En la fracción tercera, el legislador vuelve a hacer hincapié en que los nuevos avisos, si se dieran, deberán ser por escrito, pretendiendo, como en las anteriores fracciones, dar plena seguridad a este acto jurídico.

La fracción cuarta queda sin modificación alguna.

La antigua fracción quinta fue totalmente modificada puesto que ahora no es necesario que los notarios se cercioren del cumplimiento de este artículo a efecto de poder proceder a la escrituración del inmueble vendido, ahora la nueva fracción V, correspondería a la antigua VI,

misma que fue modificada de manera substancial; se eliminó la posibilidad de que la compraventa y su escrituración, pudieran ser declaradas nulas de pleno derecho, por no haberse cumplido con las condiciones exigidas en el presente artículo; asimismo, se elimina la posible responsabilidad que podían tener los notarios por no haberse cerciorado del cumplimiento de los requisitos que establecía el presente artículo, lo cual parece que fue una decisión muy acertada por el legislador pues los notarios, además de dar fe pública del presente acto, debían actuar de policía al vigilar que las partes actuaran de buena fe. Ahora bien, con la nueva modificación el legislador opta por otorgar al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios, sin que dicha indemnización pueda ser inferior a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. Quizá en este último punto, el legislador pudo establecer otro criterio para fijar la indemnización, como por ejemplo, el 10% del resultado del valor de la venta.

El ejercicio de la acción antes mencionada durará seis meses; la antigua acción que tenía derecho a ejercer el arrendatario era la de nulidad la cual queda eliminada con las nuevas reformas, concediéndosele ahora la acción para demandar el pago de daños y perjuicios y empieza a contar la misma, para los efectos de la prescripción, a los sesenta días posteriores a que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa (en la antigua legislación habla de seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato).

Por último, para concluir el análisis del presente artículo, en su último párrafo, en la nueva legislación habla de que en caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; en cambio, en la antigua legislación sólo mencionaba que operaba la preclusión si no daba el aviso contemplado en las fracciones II y III. El legislador hace más claro este último punto a efecto de reducir la mala interpretación que podría derivarse del análisis de este artículo.

Art. 1448-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 esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Este artículo fue totalmente modificado por las reformas del 21 de julio de 1993, toda vez que no nos dice nada nuevo dicho artículo, siendo obvio que no se puede rehusar a una persona para que se comprometa como fiador si reúne los requisitos que marca el artículo 2802 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 2448-K quedó redactado de la siguiente manera:

Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Este artículo quedó acertado, pues se especifica cuál de los arrendatarios tendrá mayor derecho de preferencia para adquirir el inmueble, dejando claro cómo opera ese derecho cuando los inquilinos interesados se encuentran en igualdad de condiciones.

Art. 2448-L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Consideramos engorrosa e innecesaria esta medida. El artículo 2448 de la recién modificada legislación civil, establecía que las disposiciones de este capítulo serían irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendría por no puesta.

Considerando el comentario anterior, el legislador optó por derogar el presente artículo mediante Decreto de 21 de julio de 1993 pues resultaba innecesario transcribir las disposiciones del Código.

Por último, se adicionó en las reformas de 1985 el último párrafo del artículo 3042 del Código Civil vigente para quedar como sigue:

Art. 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

Este artículo quedó derogado mediante las reformas de 21 de julio de 1993, en virtud de las modificaciones que sufrieron los artículos 2448-I y 2448-J en relación al derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendado en caso de que el arrendador desea enajenarlo. Se elimina el engorroso trámite de tener que demostrar que se cumplieron

una serie de requisitos a efecto de poder inscribir en el Registro Público de la Propiedad el inmueble enajenado.

Haciendo un análisis general del Decreto de 7 de febrero de 1985 por el que se hicieron reformas y adiciones en torno al arrendamiento para casa habitación, debemos decir que dichas reformas y adiciones al Código Civil lejos de beneficiar a los inquilinos, les han sido en gran medida perjudiciales, bien sea porque les impiden la libre contratación mediante un contrato en el que no se pueden modificar las cláusulas establecidas, o bien porque no hay un propietario de inmuebles que se atreva a rentarlo conociendo el gravísimo riesgo en el que se adentra, o bien si se atreve, lo hará imponiendo condiciones en extremo gravosas para el arrendatario, como las ya mencionadas (penas convencionales, intereses moratorios, pago como depósito de uno o más meses de renta, el otorgamiento de cualquier otro tipo de garantías que se les pueda ocurrir al arrendador), o bien exigiendo al arrendatario que firme un contrato apareciendo éste que es de uso comercial, etc. Estos ordenamientos han venido a establecer una gran inseguridad entre las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento para casa habitación y agravar la problemática del déficit habitacional en el Distrito Federal. En vista de la difícil situación anteriormente descrita, el legislador decide modificar el Decreto de 7 de febrero de 1985 a efecto de poder mejorar la crítica situación de los arrendamientos en el Distrito Federal, permitiendo con las nuevas reformas publicadas mediante Decreto de 21 de julio de 1993, que empiece a operar la ley

de la oferta y la demanda, eliminando, para ello, la excesiva y dañosa protección que se le otorgaba a los inquilinos y que hacían desalentadora la situación de los arrendadores. Además de las modificaciones al Decreto de 1985, el legislador decidió derogar los cinco artículos siguientes:

Art. 2449. El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Bien hizo el legislador en derogar el presente artículo, pues dicha disposición se encontraba contenida en el artículo 2448-B, resultando innecesario contemplar en nuestro Código un artículo repetido.

Art. 2450. El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

En cuanto al primer párrafo, el mismo fue derogado, al igual que el artículo 2448-K, toda vez que

resultaba innecesario mencionar tal situación que resultaba obvia, atendiendo a las reglas específicas de la fianza.

El segundo párrafo del artículo 2450 también se deroga, al igual que el artículo 2448-K.

Art. 2451. No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449.

Este artículo también se deroga siguiendo la suerte del 2449.

Art. 2452. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Este artículo queda derogado y debemos atender a lo dispuesto en el artículo 2448-E que dice que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos (exactamente igual que lo dispuesto en la primera parte del artículo 2452).

Art. 2453. El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su

fertilidad. Si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

CAPITULO IV

ANALISIS DEL DECRETO EXPEDIDO EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 QUE PRORROGO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN Y DEL DIVERSO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1992 QUE ABROGA EL DECRETO ANTES MENCIONADO.

- 1).- REGIMEN JURIDICO MEXICANO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON RENTAS INFERIORES A \$ 300.00 PESOS MENSUALES (30 CENTAVOS -- ACTUALES).**

El 30 de diciembre de 1948, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto expedido el día 24 del mismo mes y año, el cual prorrogó por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que cita salvo lo que disponía el artículo segundo del mismo ordenamiento.

Dada la enorme importancia que tiene conocer el presente Decreto, no sólo porque es el mismo que se encontraba en vigor, hasta hace poco, sino también por la gran relación que guarda aun con el presente trabajo, por lo que se procederá antes que nada, a transcribirlo íntegramente y a continuación hacer del mismo, un breve estudio para después analizar el Decreto que lo abroga.

**DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES
QUE SE CITAN**

MIGUEL ALEMAN, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

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

D E C R E T O

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

Art. 1o. Se prorrogan por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a). Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b). Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c). Los ocupados por talleres; y
- d). Los destinados a comercio o industrias.

Art. 2o. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito;

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Art. 3o. Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a). De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b). De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%.

Art. 2o. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito;

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Art. 3o. Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a). De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b). De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

Art. 4o. La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley.

Art. 5o. En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a). En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b). En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los quantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su

caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

Art. 6o. Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Art. 7o. Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento;

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario;

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador;

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria la demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Art. 8o. La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Art. 9o. Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

TRANSITORIOS

Art. 1o. La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 2o. Queda derogado el Decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinadas a habitación.

Art. 3o. Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Art. 4o. Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo

estipulado, y que estén comprendidos en el artículo lo. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Art. 5o. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Eugenio Prado, D.P. Gustavo Díaz Ordáz, S.P. Manuel Flores Castro, D.S. Fausto A. Marín, S.S. Rúbricas.

En cumplimiento a 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, a los veinticuatro días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho. Miguel Alemán.- Rúbrica. El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alamán.- Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz Cortinez.- Rúbrica.

1.1).- Estudio del Decreto expedido el 30 de diciembre de 1948 y sus antecedentes.

Creemos igualmente importante transcribir la exposición de motivos que precedió al Decreto anterior, a

fin de conocer con mayor precisión y hasta donde nos sea posible, el régimen legal del contrato de arrendamiento:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo, someter a la mayor brevedad posible a esta H. Cámara un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación o locales destinados a comercios o industrias, pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha treinta de diciembre de 1947 y publicado en el Diario en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, (cuya vigencia era de un año que fenecía el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho), tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamientos de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado y que se estime justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose, a la vez las rentas de locales destinados a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente".

Nos referiremos en primer lugar al contenido del **ARTICULO PRIMERO** del transcrito Decreto y así sucesivamente,

citando la interpretación que de dicho Decreto ha hecho la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Son pocas las diferencias que existen entre el artículo primero de este Decreto y el artículo primero del Decreto anterior, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 31 de diciembre de 1947, ya que en el Decreto de 1948, se agregó únicamente una cláusula a dicho artículo por medio de la cual se consideraban igualmente prorrogados los contratos de arrendamiento relativos a comercio o industria, que no incluyó o tomó en cuenta el artículo primero del Decreto anterior, así también la prórroga de dichos contratos de arrendamiento se tornó por tiempo indeterminado a diferencia del anterior que era determinado, por lo que hace a estas diferencias, de ninguna manera pueden considerarse substanciales, sino de forma y que fueron introducidas sin duda alguna, en atención a las necesidades del momento, por lo que podemos afirmar, que tanto en este artículo, como en los subsecuentes (que en total son nueve) tuvieron la misma razón, las mismas causas, el mismo espíritu, que se tomaron en cuenta al expedir y redactar el Decreto publicado en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1947, así como que éste se inspiró en los Decretos anteriores, por lo que el Decreto de 1948 en nada hubo diferido fundamentalmente, de los dictados con anterioridad, a partir del publicado en el Diario Oficial de 24 de julio de 1942, a no ser por las circunstancias en que fueron dictados algunos de aquellos y el de 1948, ya que algunos fueron dictados en tiempo de guerra y por lo tanto en suspensión de garantías individuales y, tanto el de 1948

como el anterior, ya sin aquella situación anormal; pero por no ser materia de estudio del presente trabajo los Decretos anteriores al de 1948, no ahondaremos en los mismos aunque en ocasiones haremos referencia a ellos.

De la lectura del artículo primero del Decreto, surgen desde luego los problemas relativos a determinar en primer lugar, lo que debe entenderse por prórroga y en segundo, cuáles son los contratos de arrendamiento que deben considerarse prorrogados.

Por prórroga debe entenderse, según la definición que contempla el Diccionario de la Real Academia Española: "aquello que se alarga, que se estira por tiempo determinado", ³¹ y en el presente artículo del Decreto que estudiámos, la prórroga no tiene determinación, en contraposición de los anteriores Decretos relativos a la misma materia, en que la prórroga de los contratos de arrendamiento sí era por tiempo determinado, y así tenemos que, con Decreto fechado el 11 de noviembre de 1943, se prorrogaron dichos contratos por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba nuestro país; en el mismo sentido estaba el Decreto del 8 de mayo de 1946, que prorrogaba los contratos por todo el tiempo que durara en vigor esa disposición y por último, como antecedente inmediato al de 48, el Decreto publicado en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1947, que prorrogó dichos contratos determinando el tiempo a un año.

³¹ Madrid, 1979, pág. 1303.

No obstante lo anterior, la determinación del tiempo de la prórroga en el Decreto expedido el 30 de diciembre de 1948, no resultó importante para el legislador, porque pudo considerarla implícita en el mismo cuando se llegase a los supuestos previstos por alguna de las fracciones del artículo 7o. del ordenamiento, o a la expectativa de que otro legislador determinara expresamente el tiempo de prórroga de los contratos de arrendamiento referidos en el mismo, en espera bien de la expedición de otro nuevo, que abrogara dicho Decreto, hecho que en la práctica sucedió el 30 de diciembre de 1992, debiéndose esta omisión sin duda alguna, a la falta de cuidado del legislador, así como de estudio, además de la premura de tiempo, ya que tenía por un lado, casi vencido el término de duración del Decreto de 1947 y por otro, la imperiosa necesidad de seguir protegiendo a los inquilinos, pues no obstante el tiempo transcurrido, entre la fecha del primer decreto de esta naturaleza (24 de julio de 1942) y el de 1948, seguían imperantes las mismas circunstancias, como lo eran, la inmoderada alza en el costo de la vida y sobre todo, la enorme escasez de las casas baratas para habitación de obreros, empleados y demás trabajadores que forman la mayoría de nuestro medio.

Todo lo anteriormente expuesto, puede reforzarse, tomando en consideración la exposición de motivos que en el mismo se hace y que en la parte conducente, dice: "...obligan a expedir con carácter transitorio..."

refiriéndose precisamente a una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento.

Por último, si la prórroga a que se refiere este Decreto es precisamente en relación a los contratos de arrendamiento y si en éstos, y a la luz del Código Civil, vemos que no presentan ninguna dificultad al dividir a estos en contratos de arrendamiento a plazo fijo y por tiempo indefinido, debemos en igualdad de circunstancias, aplicar el mismo criterio al referirnos a la prórroga que alude el decreto que estudiamos.

El segundo problema a que da lugar este artículo, relativo a determinar cuáles son los contratos de arrendamiento que deben considerarse prorrogados; para facilitar el estudio respectivo, principiaremos por hacer el estudio doctrinal o histórico del mismo y a continuación el literal.

Para comprender no sólo el contenido del artículo primero, sino el contenido del Decreto en general, hay que ver antes que nada, la función social del mismo, así como los derechos que tutela. Veamos que con motivo del estado de guerra en que se hallaba nuestro país, a partir del primero de junio de 1942 (fecha en que oficialmente se declaró la guerra a los países de Alemania, Japón e Italia), entre otros muchos problemas o fenómenos que se dejaron sentir en nuestra nación, está el relativo al alza inmoderada del costo de la vida. Ante tales circunstancias, el Ejecutivo dictó cuantas disposiciones juzgó oportunas para la solución

de los mismos, así como intervenir más directamente en la vida económica del país, al expedir el primer decreto de congelación de rentas el 24 de julio de 1942.

Al expedirse el Decreto anteriormente indicado, el Ejecutivo tomó en cuenta, la grave situación económica, verdaderamente angustiosa en que se hallaba un gran sector de la población del Distrito Federal; consideró igualmente, que era tan necesario que el individuo tuviera un techo en donde vivir, como el comer o vestirse, motivo por el cual y ante el abuso de los propietarios de casas, que cobraban rentas desproporcionadas a las posibilidades económicas de los inquilinos, se dictaron, tanto el Decreto antes mencionado como los inmediatos subsecuentes.

Tanto el Decreto anteriormente señalado como los subsecuentes, no son objeto de estudio a fondo del presente trabajo, sino meras referencias históricas y antecedentes del Decreto expedido el 30 de diciembre de 1948.

Habiendo cesado las hostilidades provocadas por la Segunda Guerra Mundial (en cuyo período se suspendieron las garantías individuales), apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de octubre de 1945, un Decreto por medio del cual se levantó la suspensión de las garantías y se reestableció el orden constitucional. Sin embargo, reconociendo el Ejecutivo que el costo de la vida, no obstante que había cesado el estado de guerra o emergencia, en que se hallaba el país, día a día iba siguiendo una trayectoria ascendente de manera inmoderada,

juzgó oportuno desde luego, no derogar todas las disposiciones existentes a la fecha que fueron dictadas durante el tiempo de emergencia, sino dejar subsistentes las relativas a los contratos de arrendamiento.

Con las mismas razones anteriormente enunciadas pero con la excepción de ya no estar en un régimen de suspensión de garantías sino reimplantadas éstas, fueron dictados otros Decretos, entre ellos el publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1947, y el publicado igualmente en el Diario Oficial el 30 de diciembre del año de 1948, que no difieren gran cosa.

De lo anteriormente expuesto se concluye, que si el Decreto del 30 de diciembre de 1948, al igual que los Decretos anteriores, fue dictado en atención al alto costo de la vida que afligía profundamente la reducida economía de la inmensa mayoría de los habitantes del Distrito Federal, y por tanto en atención al bien social que reportaba a los mismos; protegiendo con ello especialmente los derechos de la clase inquilinaria, la prórroga a que se refiere este Decreto debió extenderse no sólo en relación a los contratos de arrendamiento que existían en el momento de haberse expedido dicho Decreto, sino incluso a los que se celebraron con posterioridad al mismo, pues la intención del legislador era atacar el alto costo de la vida, protegiendo no sólo a los inquilinos existentes, sino también a los que con posterioridad tuvieran dicho carácter y que celebraran sus contratos respectivos, durante la vigencia del Decreto tantas veces mencionado, ya que sólo así abarcaba en su

totalidad el problema que originó dictar éste y todos los anteriores Decretos, así como solucionar el problema indicado, lo que no aconteció pues se consideraron prorrogados únicamente los contratos de arrendamiento existentes a la fecha de la publicación del referido Decreto por lo que resultó injusto además de no llenar los fines perseguidos, por no abarcar ni a todos los propietarios de casas arrendadas como tampoco a toda la clase inquilinaria, no habiendo por otra parte razón alguna para que fuesen solamente los dueños de inmuebles rentados al momento de la expedición de dicho Decreto, a los que se les restringiera el derecho de propiedad y contratación de los mismos; así como tampoco la había para que fuesen igualmente los inquilinos de esa época los que disfrutasen de dichos beneficios, pues si lo que se quería y pretendía al expedir el Decreto en cuestión, era el bien social de las mayorías, y sin duda alguna la parte inquilinaria está comprendida entre estas mayorías, debió proteger este Decreto a todo aquel que tuviese tal carácter, durante todo el tiempo en que estuviese en vigor el Decreto, y al no ser así, resultó que las mayorías que se quisieron proteger fueron precisamente las que no estaban comprendidas dentro del Decreto de referencia, como lo vemos en la práctica, con lo cual no sólo no se atacó el problema, sino antes bien, por el contrario se empeoró cada día; siendo esto, entre otras muchas razones, por lo que el costo de la vida fue en aumento y el problema de la habitación que se pretendió solucionar, se intrincó más todavía.

En cuanto a la interpretación literal, que también puede y debe hacerse, no sólo del artículo primero que venimos estudiando, sino de todo el Decreto en general, la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el Semanario Judicial de la Federación, relativa a los contratos de arrendamiento que deben considerarse prorrogados por el Decreto que tantas veces hemos mencionado, ha dicho que son precisamente todos aquellos contratos existentes a la fecha de la publicación del mismo, ya que su prórroga debe entenderse algo que se amplía, dilata, extiende, no es posible ampliar, dilatar, extender algo que no existe; en consecuencia, la prórroga a que se refiere el Decreto en su artículo primero es aplicable únicamente a los contratos existentes a la fecha de publicación del mismo, y de ninguna manera a los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad al mismo.

Ha sido de tal magnitud la influencia de la ejecutoria anteriormente apuntada que ha servido de criterio a los Tribunales del Fuero Común, ante los cuales se promueven las demandas respectivas, los que invariablemente han resuelto que están prorrogados únicamente los contratos de arrendamiento existentes a la fecha de ser publicado el Decreto de referencia.

Es indudable, que conforme a la letra del artículo primero está justificado plenamente el criterio de la H. Suprema Corte, ya que así se desprende, no sólo de las palabras 'prórroga' y de lo que debe entenderse como tal,

sino también por aquello que dice: "sin alteración de ninguna de las cláusulas" según esto sólo se conciben susceptibles de alterarse, las cláusulas de un contrato que existen pero jamás las que no existen. Igualmente debe deducirse de la redacción de las cuatro fracciones que integran dicho artículo, que la prórroga era precisamente de aquellos contratos de arrendamiento que estuviesen destinados, en el momento de la publicación del Decreto, para habitación del inquilino. Lo mismo puede decirse de las fracciones subsecuentes, ya que la prórroga de los contratos de arrendamiento fue sobre aquellas casas o locales que estuviesen ocupados, más no nos dice, de aquellas casas o locales que se llegasen a ocupar.

Pasando al estudio del **ARTICULO SEGUNDO** del Decreto de 1948, vemos que en éste se hallan las excepciones a la regla general dada en el artículo primero, disponiendo que no quedaban prorrogados los contratos de arrendamiento de aquellas casas cuyas rentas fuesen mayores de \$ 300.00 pesos (30 centavos actuales) así como de aquellas casas o locales que el arrendador necesitase habitar u ocupar para establecer en ellas una industria o comercio, previa justificación que se hiciera, ante los tribunales, de dicho requisito.

No obstante que el legislador, al exceptuar de la prórroga a aquellas casas cuya renta fuese mayor de \$ 300.00 pesos (30 centavos actuales), no indicó o precisó si esa cantidad debía ser la correspondiente a una anualidad o bien a la renta de un mes únicamente, debe inferirse que se quiso

referir a la renta correspondiente a una mensualidad y no a una anualidad, dada la costumbre inveterada que priva en nuestro medio de pagar las rentas por mes, así como igualmente debe presumirse que al fijar esta excepción, tomó en cuenta que los inquilinos o personas que podían pagar esa suma como renta, se encontraban en una situación económica desahogada y que por tanto no estaban urgidos de la protección de este Decreto, supuesto a mi entender falso, ya que sin duda alguna existían personas que habitaban casas de \$ 300.00 pesos (30 centavos actuales) o más, no porque su situación económica fuera buena, sino más que nada por exigirlo sus necesidades habitacionales, pues contaban con una familia numerosa y en tales condiciones, eran tan dignos de ser protegidos éstos, como los que pagaban una renta inferior a dicha cantidad.

Por lo que se refiere a la segunda excepción establecida en el artículo en comento, y respecto a que quedan fuera de la prórroga, aquellas casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar, para establecer en ellas una industria o comercio de su propiedad, ha sido uniforme el criterio y se ha afirmado que la necesidad a que se refiere dicha fracción es en el momento que surja, es decir, que llegado el requisito de necesidad que exige dicha fracción, puede pedir se declare rescindido el contrato, no importando que esté prorrogado.

No obstante lo anterior, y dada la ambigüedad con que se encuentra redactada, puede deducirse, que la necesidad a que alude dicha fracción debe entenderse

precisamente, de aquella necesidad que existió a la fecha de publicación del Decreto y no de la necesidad que en un momento dado, y ya prorrogado el contrato de arrendamiento, llegase a surgir, deduciendo lo anterior, por la simple lectura literal de dicho artículo, ya que claramente dice, que no se prorrogan las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar, más no dice, que no se prorrogarán o dejarán de prorrogarse, las casas o locales que el arrendador, necesitare o llegase a necesitar.

Por otra parte, si el legislador por medio de este Decreto y de todos los anteriores inclusive, antes que nada pretendió asegurar hasta donde más se pudiera, la estabilidad del inquilino en la posesión y disfrute de la casa que tenía arrendada, así como de que no viviera éste con la amenaza o zozobra continua de que en un momento dado, pudiera pedirsele la desocupación de la misma, es incuestionable que la necesidad a que se refiere dicha fracción, puede considerarse como aquella que existía en el momento de la expedición del Decreto, y no de aquella necesidad, que pudiera o llegase a existir después.

Por último, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación al interpretar el artículo primero de este mismo Decreto, lo ha hecho con un criterio estrictamente literal; en apoyo de la objeción apuntada anteriormente, debe aplicarse igualmente el mismo criterio a la fracción segunda del artículo que venimos estudiando; más aun, si como se ve en este artículo contiene precisamente las excepciones del artículo primero, y si de éste se ha dicho que los contratos

de arrendamiento prorrogados por el Decreto, son únicamente los contratos que existían a la fecha de publicación del mismo; debe decirse igualmente, que la necesidad a que se refiere dicha fracción, es a la necesidad que existía o se tenía en el momento de la publicación, y no de la que se tuviere en lo futuro.

Por otra parte, el contenido de la fracción segunda del artículo que venimos comentando, no es otra que el reconocimiento una vez más, por parte del legislador, del derecho de propiedad que asiste al arrendador respecto de la finca que tiene dada en arrendamiento; por lo que, si por medio de las disposiciones del presente Decreto, así como en atención a las necesidades de utilidad pública y bien social que reporta a las mayorías, se vio obligado a restringir en cierta forma el derecho de propiedad, que es el derecho de usar, gozar y disfrutar de la cosa, queriendo, por medio de esta disposición, dar una oportunidad, por así decirlo, al propietario, quien teniendo necesidad de habitar personalmente su casa, probando ante las autoridades competentes la necesidad que de ella tenía.

El **ARTICULO TERCERO** del Decreto de 1948 establece la forma como debían ser aumentadas las rentas de aquellos contratos que no lo hubieran sido desde el 24 de julio de 1942, exceptuando de toda posibilidad de aumento de las rentas de aquellas casas o locales que fueren menores de \$ 100.00 pesos (10 centavos actuales), así como de los locales destinados a comercio o industria. Al efecto autorizaba un aumento de un 10% en las rentas comprendidas

entre los \$ 100.00 pesos (10 centavos) y los \$ 200.00 pesos (20 centavos) y de un 15% en las rentas comprendidas entre los \$ 200.00 (20 centavos) y los \$ 300.00 pesos (30 centavos); medida carente, a mi modo de ver, no sólo de sentido jurídico, sino también, y más que todo, de sentido económico, ya que con esto pareció ser que el propio legislador puso en duda la facultad del Estado para imponer modalidades al derecho de propiedad, como son las prórrogas de los contratos de arrendamiento y las congelaciones de rentas, o también, pareciere que considerase injustas las medidas tomadas por el mismo y que pueden resumirse en el artículo primero del Decreto, y trata por consiguiente, por medio de este artículo tercero, de reparar en algo el daño causado al propietario o arrendador con tales medidas, siendo de todas formas irreparables, pues los porcentajes establecidos en el comentado artículo tercero, son desde hace mucho tiempo irrisorios.

Es igualmente antieconómico, porque queriendo por un lado menoscabar en lo mínimo los ingresos del propietario de la finca arrendada, así como, por otra parte no gravar igualmente los egresos de la clase inquilinaria, con la medida adoptada en el presente artículo, no fue posible obtener, ni una ni otra cosa, ya que el aumento autorizado en nada compensó o niveló económicamente los egresos del arrendador, en relación con el costo de la vida, pues estos subieron y seguirán subiendo, no en un 10% ni 15%, sino en mucho más, lo que dio como resultado que no les importara tal aumento, o bien, que hicieran uso de esta autorización, pero con miras, ya no del beneficio que les concedió la ley,

sino más bien, de recuperar algo de lo perdido, trayendo todo esto como consecuencia no sólo en el presente decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento y congelación de rentas, sino aun de los dictados con anterioridad, que ningún propietario, cuyas propiedades tenían arrendadas, se preocuparan por hacer, no ya mejoras, sino siquiera las reparaciones necesarias, dándose infinidad de casos, que por no hacer tales reparaciones, se deterioraron aun más y paulatinamente se han ido destruyendo por completo, como se vio en el terremoto ocurrido el 19 de septiembre de 1985 que dejó ver a todas luces las consecuencias de este terrible problema.

Como en el artículo anterior, fue omiso el legislador al no precisar si los aumentos a las rentas que autorizaba este artículo, se debían entender a las rentas computadas en un año, o simplemente a las comprendidas en un mes, por lo que nosotros con el mismo criterio anterior, creemos que quiso referirse a las rentas mensuales.

El **ARTICULO CUARTO** del Decreto que venimos estudiando, otorgó a los arrendadores el derecho de ejercitar contra los arrendatarios, la rescisión del contrato respectivo, con lo cual se estableció una excepción a la regla general que obra en el contenido del artículo primero; siendo por consiguiente, el contenido de este artículo, favorable más que todo, a los derechos de los arrendadores, consagrados por tanto, los mismos derechos que se encuentran protegidos por las disposiciones relativas del Código Civil, teniendo además y como fin principal la

presente disposición, impedir los posibles abusos que se pudieran cometer por los inquilinos, con motivo de la prórroga de los contratos de arrendamiento y congelación de rentas.

Como los casos de rescisión a que se refiere este artículo están enumerados en el artículo séptimo del Decreto, será al estudiar este precepto legal cuando se hagan los comentarios respectivos.

El **ARTICULO QUINTO** del Decreto de 1948 en cuestión, contiene lo que pudiéramos llamar, la reglamentación del inciso segundo del artículo segundo de este cuerpo legal, ya que dispone la forma como debía procederse para pedir ante los tribunales competentes, la desocupación de las casas o locales que el arrendador necesitase habitar u ocupar para establecer una industria o comercio, disponiendo al efecto, en su inciso primero, que debería compensarse al arrendatario con el importe de tres meses de alquiler, cuando se tratase de locales destinados a habitación; y en su inciso segundo, manifiesta que serían precisamente los tribunales competentes los que fijasen la indemnización o compensación que correspondiese al arrendatario.

Por lo que se refiere al caso previsto en el primer inciso, debemos decir que fue una modalidad realmente nueva en nuestro derecho, ya que no existía histórica ni jurídicamente, ninguna razón en que fundamentar esta medida, siendo por tanto una disposición que surgió en atención al

origen mismo de los decretos de congelación de rentas y prórroga de los contratos de arrendamiento, en donde priva la idea del bien social e interés público, en la protección de la clase más necesitada, o sea de la clase con menos recursos económicos, beneficiando por tanto, al inquilino, ya que de este modo el Estado pretendía resarcir al inquilino por el daño que se le causare por el hecho de que el propietario quisiere habitar su propia casa.

Por lo que se refiere a la norma prevista en el inciso segundo de este artículo, por medio del cual se dispone que serían los tribunales correspondientes los que fijasen la compensación, surge desde luego a la vista, la falta de técnica e imprecisión por la parte de los autores del mismo, ya que planteados los casos de compensar, según términos del mismo, a un comerciante o a un industrial confunde desde luego, lo que según el artículo 2185 del Código Civil, debe entenderse por compensación, ya que siguiendo este ordenamiento, la compensación tiene lugar cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y en el caso que nos ocupa, no se reúnen tales características.

Al mencionar que serían los tribunales competentes los que fijasen la compensación a que antes hemos aludido, actualmente sabemos que les compete conocer a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en términos del artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, que a la letra dice: "Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las

controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitidos por la ley..."; dichos tribunales fueron creados por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, por tanto a la fecha de expedirse el presente Decreto en cuestión (1948) no existían dichos tribunales competentes para conocer todo lo relativo a la cuestión de arrendamiento inmobiliario, por tanto, en la fecha de publicación del Decreto en estudio, al mencionar el mismo que serían los tribunales competentes los que fijarían la compensación a que antes hemos aludido, no se precisaba si dichos tribunales serían los judiciales o bien los tribunales administrativos, confundiendo con ello aun más el problema.

El **ARTICULO SEXTO** del multicitado Decreto, mandaba que el arrendador hiciera saber al arrendatario, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, con tres y seis meses de anticipación respectivamente, según se trate de casa habitación o de establecimiento mercantil o industria, teniendo sin duda alguna como motivo, perjudicar lo menos posible al arrendatario y así durante ese tiempo pudiera encontrar otro local que satisficiera sus necesidades, tanto en cuanto al precio de la renta como a la ubicación del mismo, según el trabajo, negocio o industria a que se dedicara, medida si no atinada, por lo menos acorde con las necesidades del momento y con el orden jurídico que debía imperar en estos casos. Decimos así, porque habría negocios que les sería imposible materialmente, no ya

encontrar un local, sino para por lo menos cambiarse del mismo, durante los plazos indicados.

Por lo que dado el espíritu del Decreto que venimos estudiando, su origen y circunstancias del momento, como eran: la escasez de locales o casas, tanto para habitación, como para comercio o industria, los elevados precios de éstos, el aumento en el costo de la vida, así como tomando en cuenta el auge no sólo de nuestra población urbana, sino de nuestra industria y comercio en general, hubiere sido mucho más práctico y beneficioso para los arrendatarios, aumentar los plazos que indicaba la disposición anterior, aunque no se diera la compensación de tres meses de renta a que se refiere la fracción primera del artículo 5o. así como reducir la que tuviera que pagarse en el segundo caso previsto en el mismo artículo citado.

Por lo que se refiere a la última parte de este artículo sexto que venimos estudiando, la situación prevista tenía lugar únicamente en el caso que el arrendatario estuviese dispuesto a desocupar voluntariamente, ya que en este caso debía ser pagada la compensación de que hablaba el artículo 5o., o por lo menos garantizada suficientemente, por lo que debía entenderse que aun habiendo dado los avisos del arrendador como lo previene el artículo anterior, pero no así el pago de la indemnización o por lo menos la garantía correspondiente, una vez pasado el término de tres o seis meses de que hablaba el artículo, estos avisos quedaban sin efecto, no obstante que con posterioridad a

estos términos se exhibiera el importe de la compensación o la garantía correspondiente.

En el **ARTICULO SEPTIMO** se encuentran enumerados los casos por medio de los cuales el arrendador podía ejercitar el derecho que le concedía el artículo cuarto para pedir judicialmente, la rescisión del contrato de arrendamiento, dicho artículo se compone de nueve fracciones que pasamos a analizar una por una.

En la fracción primera se establece la procedencia de la rescisión del contrato por la falta de pago de tres mensualidades a no ser que el arrendatario exhibiera el importe de las rentas adeudadas, antes de que se llevase a cabo la diligencia de lanzamiento. Por la falta de técnica y por la imprecisión de esta fracción, surgió desde luego el problema de determinar si el legislador confundía el juicio especial de desahucio, que según el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (mismo que fue derogado por medio del Decreto expedido el 21 de julio de 1993 y que analizaremos posteriormente), procede por la falta de pago de dos o más mensualidades, con el juicio de rescisión de contrato que, según el Código Civil, procede por la falta de pago de las rentas en la forma convenida, como es la fecha y lugar indicado, ya que en la presente fracción, parece que el legislador quiso referirse al juicio especial de desahucio (cuando se puso en vigor el Decreto de Congelación de Rentas el juicio era de carácter sumario), con la única modalidad que en vez de que procediera èste cuando se adeudaran como mínimo, dos

mensualidades, según lo dispone el Código Sustantivo, fuesen tres mensualidades, o por el contrario, quiso suprimir o derogar el juicio especial de desahucio del Código en cuestión y que subsistiera por consiguiente únicamente el juicio rescisorio, en todos aquellos casos en que no fuera pagada la renta o que fuera pagada pero no en la forma convenida, como lo es el tiempo y el lugar.

Lo que disponía la fracción segunda del artículo que venimos comentando, no era otra cosa sino el contenido de los artículos 2480 y 2489 fracción III del Código Civil, por lo que no hay comentario alguno; sin embargo creemos prudente agregar, no precisamente para conocer esta fracción, sino más bien para precisar el espíritu de todo el decreto en general, que al disponer que el arrendador pudiese pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario subarrendase total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento expreso del propietario, con esto quiso el legislador impedir que el arrendatario lucrare con un inmueble que no era suyo y por consiguiente sin derecho alguno, ya que el objeto de la prórroga de los contratos de arrendamiento fue, no en atención precisamente al inquilino, sino más bien y directamente, en atención a la escasez de casas o locales para rentar, o si los hay, a un precio exorbitante, por lo que si el inquilino subarrendaba total o parcialmente el inmueble en cuestión, se demostraba con ello que la casa que tenía en arrendamiento no le era indispensable para vivir o para su negocio o industria, no habiendo por tanto razón para estar protegido por el decreto

que venimos estudiando, medida esta, acertada no sólo jurídica sino inclusive económicamente considerada.

La tercera fracción del presente decreto es igual a lo que dispone el Código Civil en su artículo 2480, por lo que como en el anterior, cabe hacer el mismo comentario.

El contenido de la fracción cuarta lo mismo que el de las dos fracciones anteriores, se encuentra contenido en la fracción II del artículo 2489 del Código Civil, por lo que no implica una novedad en el presente Decreto, y en consecuencia debe aplicarse el mismo comentario que hemos hecho con anterioridad.

Dispone la fracción quinta del artículo que venimos estudiando, que procede la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el inquilino o subarrendatario lleven a cabo, sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble, disposición ésta que ya se encontraba consignada en el artículo 2441 del Código Civil, aunque no sancionaba con la rescisión, sino únicamente con la obligación del inquilino o arrendatario de devolverla en el estado que la hubiere recibido, respondiendo además, de daños y perjuicios.

No creemos que fuese exagerada ni injusta la sanción de rescisión con que se penaba al inquilino que ejecutare obras que alterasen las condiciones del inmueble, a diferencia de como se sancionaba en el derecho común, ya

que no obstante que aquella es más severa y drástica, es la más indicada, precisamente por exigirlo así la naturaleza misma del arrendamiento comprendido dentro del Decreto que estudiamos, pues encontrándose el contrato de arrendamiento prorrogado indefinidamente y dado el caso de que el inquilino ejecutara obras que perjudicaran o no la estructura del inmueble, pero que por cualquier razón no convinieren al propietario del mismo, no sería equitativo que se privara a dicho propietario de todo derecho de impedirlo oportunamente sino hasta que el inquilino buenamente quisiera entregar el inmueble de que se trate, siendo hasta entonces por consiguiente cuando se le obligara a que dejara en el estado que tenía cuando lo tomó en arrendamiento, así como el pago de los daños y perjuicios de que habla el derecho común, por lo que con la rescisión prevista en esta fracción, se puso coto al inquilino con el objeto de que se abstuviera de hacer modificación alguna al inmueble que ocupara, sin recabar primero la autorización del propietario.

Por lo que se refiere a lo dispuesto en la fracción sexta del artículo 7o. que venimos estudiando, podemos decir igualmente que esta situación ya se encontraba prevista en el artículo 2425 fracción II, del Código Civil, por lo que no puede considerarse como una innovación introducida por el presente Decreto, teniendo tan solo como modalidad que pudiera considerarse de importancia, la sanción de rescisión, ya que en el derecho común, se sanciona al inquilino, cuyos familiares, sirvientes o subarrendatarios causaran algún desperfecto a la finca

arrendada, únicamente con el pago de los perjuicios, sanción adecuada para el contrato de arrendamiento que prevee el derecho común, pero no así para el contrato de arrendamiento previsto en el Decreto que prorroga a los mismos, por lo que cabe aplicar, en relación a lo dispuesto en esta fracción, las mismas consideraciones que hicimos al referirnos a la fracción anterior.

La fracción séptima del artículo que venimos estudiando, dispone que es motivo de rescisión de contrato de arrendamiento, la circunstancia que la mayoría de los inquilinos que habiten en un inmueble lo pidan así al arrendador, respecto a alguno de ellos, constituyendo realmente una novedad, ya que no se encuentra disposición alguna similar en el Código Civil, que trate el mismo problema, no ya directa, sino siquiera indirectamente.

Parece bastante impreciso e igualmente temerario, lo que debía entenderse por causa justificada, ya que por ello podía entenderse infinidad de circunstancias, que con toda seguridad y al amparo de lo dispuesto en esta fracción, se pudieron cometer muchas injusticias, ya fuesen éstas en pro o en contra de los mismos inquilinos, aunque es mejor suponer que fuesen siempre en favor del propietario, a quien por su posición misma, le era más fácil controlar a los inquilinos de su finca en perjuicio de alguno determinado, y de este modo obtener la mayoría requerida para proceder en su contra la rescisión del contrato de arrendamiento de que se tratase.

Salvo lo expuesto anteriormente, en el sentido de qué debía entenderse por causa justificada, podemos afirmar que en general el contenido de la fracción que venimos estudiando, tenía razón de ser, al igual que las fracciones anteriores, tomando en cuenta lo que debía entenderse por contrato de arrendamiento en el presente Decreto, que desde luego difiere de lo que entiende como tal el Código Civil, por lo que si en el decreto, el contrato de arrendamiento era indefinido y dado el caso previsto en esta fracción que un inquilino fuera molesto y nocivo para la tranquilidad de los demás y del propietario mismo, daríase lugar a que ni los primeros, ni el segundo tendrían a su alcance un medio eficaz para echar fuera el inquilino de que se trate estando prorrogado el contrato de arrendamiento y derogados los medios previstos en el Derecho Común, para pedir la desocupación o rescisión del contrato, por lo que en atención al bien de las mayorías, se vio precisado el legislador a sancionar a un inquilino molesto e impertinente, con la rescisión de su contrato de arrendamiento.

Fundamentalmente tenía razón de ser lo dispuesto en la FRACCION OCTAVA del artículo que estudiamos, ya que una finca que se encontraba en estado ruinoso, debía demolerse, no sólo por requerirlo así el estado mismo del inmueble, sino más que todo por requerirlo así la seguridad de las personas que en ella habitaban, no obstante ello, nos parece defectuosa la forma como está previsto, más aun, cuando no señala un procedimiento a seguir para que de este modo los peritos requeridos en el mismo, dijeran si una

determinada finca ameritaba o no una demolición y por consiguiente la desocupación respectiva.

De la lectura de esta fracción, así como de lo que debe entenderse por prueba pericial, ya que ésta la constituyen dos personas o tres en caso de discordia, así como que ésta por lo general debe ser emitida dentro de la secuela de un procedimiento judicial, la fracción indicada no decía nada al respecto, lo que hubo dado lugar a que se entendiera y se practicara de un modo completamente irregular y que a continuación se describe. El propietario dentro de los supuestos indicados en el Decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento y congelación de rentas, procediendo más bien con el exclusivo fin de eludir las disposiciones del mencionado Decreto que por ameritarlo la finca misma, presentaba un escrito ante la Dirección de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal solicitando se comisionara a un perito de esta Dependencia y dictaminara sobre el estado ruinoso de la finca, lo que hacía invariablemente y por lo general rindiendo su dictamen en la forma solicitada, con cuya constancia, se expedía la copia correspondiente y con fundamento en ella y en la fracción que venimos estudiando, se procedía a la tramitación del juicio rescisorio. Por otra parte, como el inquilino o inquilinos que habitaban el predio de que se tratase eran parte interesada en este procedimiento, indiscutiblemente no obstante ello, ni por disposición de la ley ni por razones de orden práctico se les tomaba para nada en cuenta, ya que deberían ser éstos, más que ninguno, los que expusieran sus puntos de vista y nombraran igualmente al

perito que les correspondiera, para que de este modo se tipificara plenamente esta prueba. Por lo que oyendo sólo al perito de una de las partes, como sucedía en la realidad, de ninguna manera podía considerarse como tal, con lo que se violaba el artículo 16 Constitucional, que expresamente dice que: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento", del mismo modo que el artículo 14 del mismo ordenamiento, que dispone que: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento" y en el presente caso, el juez que conocía del negocio, admitía la demanda y resolvía la misma, con fundamento en una prueba preconstituida, como lo era la pericial, elaborada ante la Dirección respectiva del Departamento del Distrito Federal.

Por lo que se refiere a la fracción novena, última de las enumeradas en el artículo séptimo que venimos estudiando, el contenido de la misma no constituye una excepción en nuestro derecho en relación al contrato de arrendamiento, ya que tenemos por ejemplo, lo que dispone el artículo 2448-A del Código Civil, en el sentido de que: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidos por la ley de la materia", así como por lo dispuesto en los artículos 2448-B y 2449 (este último derogado por las reformas del 21

de julio de 1993) del mismo ordenamiento, los cuales previenen el caso, cuando la finca esté ya rentada, de que: "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 esa causa" y "El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa", respectivamente, relaciono desde luego estas disposiciones con las contenidas en el Capítulo III, Título Segundo de la Ley de Salud del Distrito Federal.

No obstante lo anterior, podemos afirmar que el contenido de la presente fracción estaba bien fundamentada si tomamos en cuenta la situación jurídica en que se encontraba colocado el contrato de arrendamiento, ya que estando una finca urbana, sin llenar los requisitos sanitarios por un lado y por el otro, estando el contrato de arrendamiento, prorrogado indefinidamente, automáticamente podría darse el caso de que el arrendador en un momento dado, se encontrase infringiendo los reglamentos sanitarios, lo que por ningún motivo, podía ser justo, ya que si era precisamente la ley la que impedía echar al inquilino, por lo que nada más equitativo era que fuese la propia ley la que autorizare igualmente la desocupación de la finca por medio del juicio rescisorio, medio exclusivo adoptado en el presente Decreto, para lograr la desocupación de todos aquellos inmuebles que estuvieren bajo su imperio. Por otra

parte, si las rentas estaban congeladas, lo natural y justo era, no obligar al arrendador a que pusiera en condiciones higiénicas la finca que se encontraba dentro del supuesto previsto en esta fracción, ya que sin duda alguna y debido a la enorme alza en el costo de la vida, las reparaciones importarían grandes sumas de dinero, en relación a las utilidades que de la finca recibiera el propietario.

En cuanto a la forma que debía ser emitido el juicio de las autoridades sanitarias, para determinar si las condiciones higiénicas de una finca determinada, eran de tal naturaleza que ameritaban la desocupación de las mismas, por la simple lectura de la susodicha fracción, no se podía inferir ningún procedimiento a seguir, debiéndose entender que este procedimiento se seguiría ante las autoridades sanitarias, por lo que siendo así, era aplicable a esta fracción, el mismo comentario que hicimos al estudiar la fracción anterior, agregando tan solo, que dichos procedimientos debían promoverse ante una autoridad judicial y no administrativa.

Por último, el **ARTICULO OCTAVO** del Decreto que venimos estudiando decía que: No debía darse ninguna indemnización a todos aquellos inquilinos contra los cuales se hubiera interpuesto la rescisión del contrato de arrendamiento de la finca o local que ocuparan y cuya rescisión se fundara en una o varias de las causas enumeradas en el artículo séptimo que acabamos de estudiar.

No obstante haber hecho ya mención a esta circunstancia al estudiar las fracciones del artículo séptimo, creemos prudente agregar que el contenido de esta disposición estaba completamente de acuerdo con la naturaleza del contrato de arrendamiento dimanado a la luz del presente Decreto, ya que si los contratos estaban prorrogados indefinidamente, muchas disposiciones del Código Civil relativas al contrato de referencia tendieron en todo momento a proteger al inquilino, suprimiendo, como lo hemos indicado, al estudiar la fracción I del artículo 7o. del Decreto en cuestión el juicio especial de desahucio, resultaba equitativo entonces, que al tenerse que pedir la desocupación de una finca, por cualquiera de las causas enumeradas, no se diera ninguna indemnización al inquilino, ya que dichas causas eran o bien por culpa del inquilino, o bien por exigirlo así el estado mismo de la finca arrendada, resultando en consecuencia superfluo el contenido del artículo 8o. que estudiamos.

Del contenido del ARTICULO NOVENO se denota claramente la intención que animó al legislador en el Decreto de 1948 consistente en la máxima protección de la parte inquilinaria, impartándose no sólo en el terreno legal, sino inclusive en el terreno de los hechos y así vemos que decir: "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención de las disposiciones de esta ley". Teniendo como motivo indudablemente esta disposición, la circunstancia de que en el momento de la publicación y

expedición de este Decreto, se había hecho realmente insoportable, la actitud de la casi mayoría de los propietarios de las casas, cuyas rentas estaban congeladas por decretos anteriores, que consistía en obligar a sus inquilinos a que por medio de títulos de crédito suscritos por los mismos, se aumentara prácticamente la renta, y por consiguiente, sin alterar en nada, las cláusulas del contrato de arrendamiento, era pues y en vista de estas anomalías que hasta cierto punto, hacían nugatorias las disposiciones contenidas en los Decretos de congelación de rentas, lo que originó, que se declararan nulas de pleno derecho, no sólo las letras de cambio, sino toda clase de documentos que tuvieran como finalidad el aumento de las rentas o la alteración en cualquier forma, de las cláusulas del contrato.

En cuanto a lo dispuesto en la segunda parte del artículo que venimos estudiando, podemos afirmar, que habiendo sido expedido el Decreto que nos ocupa, para regir precisamente en el Distrito Federal, sus disposiciones por ningún motivo podían ser aplicables en toda la República. O sea, que no podían tener un alcance federal y que por tanto, era incapaz de derogar las disposiciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que como es bien sabido éstas si tienen un alcance federal, por consiguiente, si firmaba una letra de cambio con el exclusivo fin de aumentar las rentas de una localidad arrendada y ésta pasaba a una tercera persona, podía hacerla efectiva, sin tomar para nada en cuenta la prohibición que contemplaba esta fracción, en el sentido de que la declarase

nula de pleno derecho, ya que por ningún motivo se le podía hacer responsable de la mala fe del propietario que exigió tal documento.

Es indiscutible que, tanto el último, como los anteriores Decretos, fueron expedidos por razones de orden público, pues el 24 de julio de 1942, que fue el primero, tuvo como origen la necesidad de resolver la grave crisis de esa época, origen que tuvieran también los posteriores, inclusive el último en vigencia, que fue por decreto emitido el 30 de diciembre de 1948.

Ahora bien, dicha crisis económica, existente en la fecha de expedición del primero de los decretos a que nos venimos refiriendo exigió tales medidas, ya que la escasez de casas para habitación, que era palpable, contribuyó de una manera muy importante en el alza general del costo de la vida, con lo cual se puso en peligro la tranquilidad y la estabilidad misma del Estado. Por eso fue necesario que éste expidiera las leyes adecuadas al momento, que solucionaran o por lo menos frenaran el problema. De ahí concluimos que fue precisamente en atención al bien social y al interés público en general, por lo que se expidieron, tanto el último, como los anteriores Decretos relativos a la materia de que nos venimos ocupando.

En su momento, se atacaron rudamente de anticonstitucionales tanto el último Decreto como los anteriores, arguyendo al efecto, su retroactividad, que

constituyó precisamente el problema más serio que se hubo planteado a este respecto.

Por nuestra parte, no creemos que el Decreto en estudio y su articulado en general, al igual que los anteriores, fuese retroactivo y por consiguiente anticonstitucional. Esta opinión la basamos en las razones que a continuación pasamos a exponer:

El problema de retroactividad es una de las cuestiones jurídicas más debatidas y que, por consiguiente, ha dado origen a múltiples teorías y acaloradas discusiones. Por tanto, el estudio de la retroactividad del Decreto a que nos referimos, no está exento de serias dificultades.

Hay quienes afirman que el Decreto que nos ocupa obró retroactivamente, en virtud de que modificó situaciones creadas con anterioridad a la publicación del mismo, con motivo de que el arrendador no podía contratar libremente ni pedir la desocupación de su casa cuando el quisiera o en la forma convenida en el contrato, ni tener por inquilino a una persona que mejor le conviniera. En consecuencia, interesa estudiar el mencionado Decreto a la luz de las principales teorías que se han formulado en materia de retroactividad.

La teoría clásica que se atribuye a Merlin y que es citado por el maestro Eduardo García Máynez, sostiene que: "Hay retroactividad cuando, al expedirse una ley, tiene efectos para el pasado y lesiona derechos adquiridos, en tanto que no la hay, cuando se relaciona su aplicación con

hechos igualmente pasados pero no lesionando derechos adquiridos, sino afectando simplemente expectativas de derechos". 32

Planiol por su parte, citado igualmente por Máynez, dice al respecto lo siguiente: "Las leyes son retroactivas cuando vuelven sobre el pasado, sea para apreciar las condiciones de legalidad de un acto, sea para modificar o suprimir los efectos ya realizados de un derecho. Fuera de estos casos no hay retroactividad y la ley puede modificar los efectos de hechos o de actos incluso anteriores, sin ser retroactivas". 33

En nuestra opinión, el Decreto que venimos ocupando no era retroactivo, en virtud de que los contratos de arrendamiento, que indudablemente son fuente de derechos y obligaciones, por lo que se refiere a la desocupación y entrega de la cosa arrendada, a la terminación del plazo fijado en el contrato y la posibilidad de aumentar las rentas al concluir el contrato, son simples expectativas de derechos y no propiamente derechos adquiridos. Dichos decretos, aunque volvían sobre el pasado no suprimían o modificaban los efectos ya sean derivados de un derecho, sino solamente tenían aplicación respecto a efectos futuros.

Por lo expuesto, llegamos a la conclusión que el Decreto que estudiamos no era retroactivo y, por lo mismo, no era violatorio del artículo 14 Constitucional.

32 Introducción Al Estudio del Derecho, 5a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, pág. 85.

33 Op. Cit., supra nota 32, pág. 84.

A mayor abundamiento, afirma nuestra opinión acerca de la constitucionalidad de los decretos, la circunstancia de que, suponiendo sin conceder, en el supuesto de que fueran retroactivas, no por eso serían anticonstitucionales, ya que, sabido es, que conforme a la doctrina y jurisprudencia, entre los casos de excepción en que se admite la retroactividad de la ley, se encuentra el relativo a las leyes de orden público e interés social, según puede verse en las siguientes ejecutorias, que en su parte conducente dicen: "Si bien es cierto que de acuerdo con un precepto constitucional, ninguna ley puede tener aplicación retroactiva, también lo es que esta regla no puede tener aplicación alguna cuando el propio constituyente determina lo contrario, ya que es de suponer que el mal que se puede seguir a cualquier individuo, por apartarse de esa regla general, tiene que posponerse ante el bien social perseguido por el legislador, al ordenar el quebrantamiento de la misma cuando las necesidades públicas lo exigen". (Tomo XLVII, pág. 3524 del Semanario Judicial de la Federación); y por último, "No existe en nuestro sistema legal una norma jurídica que indique cuándo puede establecerse la retroactividad de la ley, pues el artículo 14 de la Constitución Federal, estatuye tan sólo la categórica prohibición de que se aplique una ley retroactivamente. El Código Civil actualmente en vigor en el Distrito Federal, precisa un poco más esta cuestión, ya que en su artículo Segundo Transitorio, dice: "Que sus disposiciones se aplicarán a los efectos de los contratos celebrados antes de su vigencia, pero estableciendo la

excepción de que dicha aplicación no debe hacerse, si con ello se violan derechos adquiridos; este precepto indica que el legislador se pronuncia por una de las diferentes teorías que han sido elaboradas en el proceso de retroactividad de las leyes y que no es otro que la de los derechos adquiridos". (Tomo LIII del Semanario Judicial de la Federación, pág. 2534).

Ahora bien, es indudable el interés social que originó la expedición de los Decretos que estudiamos, así como el beneficio público que de su aplicación se hubo obtenido. Por lo mismo, es de admitirse que se trataba de leyes respecto de los cuales, aun en el caso de que obraran retroactivamente era admisible su retroactividad en atención a los fines que se perseguían así como por los intereses que trataban de satisfacer.

Según como lo hemos dicho, nuestra opinión es en el sentido de que el Decreto no era retroactivo y por lo mismo no era anticonstitucional; pero aun en el supuesto de que lo hubiera sido, debe y puede buscarse otras situaciones legales más coherentes con la realidad nacional, que resuelvan en forma eficaz y definitiva, la grave situación que, por lo que se refiere al problema habitacional, existe desde hace largos años en el Distrito Federal, y que no es hasta los años 1992 y 1993 cuando se trata de dar solución a tan terrible problema.

Es un hecho que salta a la vista de todos, que las habitaciones en el Distrito Federal eran y son,

insuficientes para las necesidades de la población, lo que hizo surgir el problema a que tantas veces nos hemos referido y motivó, por consiguiente, la expedición de disposiciones que impidieran que con el afán de obtener un lucro inmoderado y estando sin operación de la ley de la oferta y la demanda, se aumentara el precio de los arrendamientos o se privara al inquilino de sus habitaciones. El Decreto de Congelación de Rentas de 1948, en su momento sirvió para poner freno a la situación antes descrita, pero desde hacía mucho tiempo, dicho Decreto resultaba anacrónico y venía a perjudicar a ambas partes contratantes, por lo que el legislador proveyó la derogación definitiva del Decreto que hemos venido estudiando en aras de buscar soluciones más justas y actualizadas a las condiciones modernas.

**1.2).- Consideraciones generales relativas al
Decreto de 1948.**

Después de tratar las cuestiones anteriores, no debemos dejar pasar desapercibidos los principales efectos del Decreto. A este respecto es un hecho del dominio público que como consecuencia de que el citado decreto sólo produjo efectos respecto a los contratos anteriores a la fecha en que entró en vigor y no a los contratos posteriores, se produjo una situación de desigualdad y, por lo mismo, se privilegió a quienes no se encontraban regidos por las disposiciones legales de que se trataba lo que constituyó una evidente injusticia, pues si la situación crítica originó la adopción de medidas que impidieran hacerla más

grave, justificó, en aras del interés público, el sacrificio de los intereses particulares por los generales, tal exigencia debió ser igual para todos, no sólo por un elemental principio de justicia, sino porque la elevación inmoderada de las rentas para los inmuebles no comprendidos dentro de las restricciones de la ley, repercutió en el alto costo de la vida, aun cuando se trató de impedir, razón por la cual, el privilegio apuntado, no sólo resultó injusto, sino contrario a las finalidades mismas de la ley. Y tal privilegio era aun más criticable, si se toma en cuenta que las rentas menores de \$ 300.00 pesos (30 centavos) mensuales correspondían en general, a predios o locales que por su importancia, pertenecían a personas de modestas fortunas, casi siempre formadas a base de trabajo y sacrificio, en tanto que las que devengaban rentas mayores de la suma indicada, eran propiedad de personas de grandes recursos económicos, de lo que resultó que se exigió el sacrificio de los económicamente débiles y en cambio no se reclamó de quienes poseían grandes capitales.

Tales privilegios dieron como resultado, que predios de construcciones más recientes produjeran rentas más altas que las que se habían venido pagando por los que se encontraban regidos por el Decreto tantas veces citado, aun cuando las condiciones de aquéllos, por su extensión, su comodidad, etc., eran inferiores a las de éstos, lo cual resultó injusto.

**2).- ANALISIS DEL DECRETO QUE ABROGA EL RELATIVO
AL DE CONGELACION DE RENTAS DE 1948.**

2.1).- Antecedentes.

Fue el ajuste económico generado por la Segunda Guerra Mundial y la incertidumbre de la posguerra, las adversidades que dieron origen al Decreto de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento y congeló las rentas pactadas en aquel tiempo, como una legislación de emergencia.

La expedición de los Decretos de congelación permitieron apoyar un número considerable de familias que habitaban en viviendas arrendadas y que gracias a esta disposición enfrentaron las condiciones económicas de la época para obtener una habitación a muy bajo precio.

En esa época, más del 86% de las viviendas en la Ciudad de México eran objeto de contratos de arrendamiento.

Sin embargo a cuarenta y cinco años de la expedición del último decreto, sus efectos ya no eran positivos, al congelarse las rentas perdieron su referencia con el mercado y los dueños de los inmuebles, al no invertir en el mantenimiento de sus propiedades, estos inmuebles se fueron deteriorando hasta llegar a convertirse en viviendas inseguras para sus moradores.

Un número significativo de predios estaba dedicado a la industria o el comercio, lo que representaba una ventaja económica de los arrendatarios y pérdidas para los propietarios.

En términos generales, el decreto de congelación de rentas, en la actualidad sólo representa un alto costo social por las condiciones infrahumanas en que viven una gran parte de los inquilinos que habitan los inmuebles en cuestión; derivado de la falta de ánimo por parte de los arrendadores en invertir en los inmuebles con renta congelada.

Del análisis y estudio de las condiciones de los inmuebles con renta congelada, la Cámara de Diputados aprobó el 30 de junio de 1992 la iniciativa para abrogar el Decreto de Congelación de Rentas de 1948, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1992 con el nombre de: "DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", y que a efecto de su estudio, transcribiremos textualmente para después proceder a su análisis.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DECRETO que aboga 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:

D E C R E T O

"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 (25 centavos) o más, a los dos años;

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos (10 centavos) y menos de doscientos cincuenta pesos (25 centavos), a los tres años; y

V. Las casas o locales destinados, exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos (10 centavos), a los cuatro años.

ARTICULO 2o. Los organismos de viviendas, 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 Barrios.- Rúbrica.

2.2).- Comentarios al decreto en cuestión.

Como podemos observar, se abrogó en su totalidad el Decreto de 1948 pero, para efecto de dar oportunidad de que los inquilinos pudieran comprar dichos inmuebles en plazo de varios años, se otorgaron soportes crediticios, facilidades administrativas y asesoría a los mismos; además de lo anterior, se dejó muy claro que en ningún momento se iban a dejar desamparados a los inquilinos que se encontraron bajo el régimen de renta congelada porque la derogación del Decreto de 1948 no implicaba que a partir del 31 de diciembre de 1992 iba a empezar a operar, sino que el legislador determinó que el descongelamiento operara de manera gradual; primero, las casas o locales destinados a comercio o industrias se les dio un plazo de treinta días para firmar nuevos contratos o desocupar el lugar, plazo que operó el 30 de enero de 1993; segundo, las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres se les dio un plazo de dos años bien para ponerse de acuerdo con el arrendador para adquirir el inmueble o para celebrar nuevo contrato, o bien para desocupar el inmueble en cuestión, dicho plazo empezó a operar el 1o. de enero del año en

curso; tercero, el mismo plazo se concedió con respecto a las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual era de doscientos cincuenta pesos (hoy el equivalente a veinticinco centavos); cuarto, se otorgó tres años de plazo para los inmuebles destinados a habitación con una renta mensual de mas de cien pesos (diez centavos actuales) y menos de doscientos cincuenta pesos (veinticinco centavos), plazo que comenzará a correr el 10. de enero de 1995; por último, a las casas o locales destinados exclusivamente a habitación con renta de cien pesos mensuales (diez centavos de hoy) se les dio un plazo de cuatro años que se cumple el 10. de enero de 1996.

Como se puede ver del análisis anterior, el legislador trató de devolver el valor real de los deteriorados inmuebles de renta congelada, equilibrar la balanza con relación a los arrendadores que bastantes años vieron afectados sus derechos con el anacrónico Decreto de 1948 e inclusive velar por la seguridad de los mismos inquilinos evitando poner en riesgo su salud o sus vidas al habitar viviendas, algunas, severamente dañadas por la falta de mantenimiento. Así mismo, no se deja sin protección a los arrendatarios, ya que el Gobierno contempla una serie de subsidios fiscales y facilidades administrativas para que los mismos puedan adquirir o arreglar los inmuebles que se encuentran ocupados por ellos y con el efecto de poder dar cumplimiento al Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, el Departamento del Distrito Federal ha venido publicando en el Diario Oficial de la Federación por segundo

año consecutivo el "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADQUISICION O REHABILITACION DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, QUE SE ENCONTRABAN REGULADOS POR EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948, PUBLICADO EL 30 DEL MISMO MES Y AÑO, Y DE INMUEBLES QUE REPRESENTAN UN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL Y DE SERVICIOS", el primero de ellos se publicó el lunes 21 de junio de 1993 y el segundo, el día viernes 21 de enero de 1994, así también otro de fecha 20 de enero de 1994, denominado: "Acuerdo por el que se otorgan subsidios fiscales y facilidades administrativos a los beneficiarios de las acciones realizadas por organismos descentralizados y fideicomisos públicos, así como a los promotores sociales y privados que tengan por objeto desarrollar proyectos de vivienda nueva popular o de rehabilitación y reparación de la misma", mismos que bien valen la pena transcribir por la relación al tema que estamos tratando, y que se incluyen en los anexos con los números I y II de este material.

CAPITULO V

ANALISIS DE LA REGULACION PROCESAL EN TORNO AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL, CORRELACIONADO CON LAS REFORMAS HECHAS EN DICHA MATERIA A TRAVES DE LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 21 DE JULIO DE 1993 Y 23 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO.

1).- PROCEDIMIENTO ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

1.1).- Antecedentes.

Para empezar hablar del procedimiento seguido ante la Procuraduría Federal del Consumidor, bien vale la pena mencionar que por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de diciembre de 1992, se expidió una nueva Ley Federal de Protección al Consumidor y en sus transitorios se estableció que dicha ley entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación; así también, se estableció que quedaba abrogada la Ley Federal de Protección al Consumidor publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 1975, así como sus

reformas y quedaron derogadas todas las disposiciones opuestas a la nueva ley; aclarando además, que los procedimientos y recursos iniciados antes de la vigencia de la presente ley, se seguirían hasta su conclusión definitiva, por y ante la autoridad que ordenó el acto o impuso la sanción de acuerdo con la ley que se abroga.

Además de la expedición de la nueva Ley Federal de Protección al Consumidor, otra modificación importante fue la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993 relativa al artículo 73 de dicha ley, mismo que quedó redactado de la manera siguiente:

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

Con dicha modificación quedaron fuera de competencia por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor, conocer de las quejas que presentaran los arrendatarios para casa habitación por posibles violaciones a la ley cometidas por los arrendadores, como antiguamente lo disponían los artículos 2o. en sus párrafos segundo y tercero y 57-bis de la Ley de la Materia, que a la letra decían lo siguiente:

Art. 2o. ...

Asimismo quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para casa habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación.

Art. 57 bis. Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamiento para habitación.

Dicho artículo 73 entraría en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y los procedimientos administrativos que se encontraren en trámite en ese momento, se seguirían rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto en cuestión.

Por presiones de grupos inquilinarios que vieron afectados sus derechos, el día 23 de septiembre de 1993 salió publicado en el Diario Oficial de la Federación otro Decreto que modificó los artículos transitorios del Decreto publicado el 21 de julio del mismo año prorrogando su inicio

y vigencia para 5 años después (al 19 de octubre de 1998), salvo los siguientes tres casos, en los que se aplicarían las disposiciones contenidas en el decreto de 21 de julio de 1993 a partir del 19 de octubre de ese mismo año: a).- Para inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; b).- Los que se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional y, c).- Inmuebles cuya construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Asimismo, se estableció que los procedimientos administrativos en trámite, así como los que se iniciaran antes del 19 de octubre de 1998 derivados del contrato de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos anteriormente señalados, se regularán, hasta su conclusión, por las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente con anterioridad al 19 de octubre de 1993. Lo anterior quiere decir entonces, que en los supuestos antes mencionados, ya no les sería procedente presentar queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor, no así en todos los demás casos, que tienen hasta antes del 19 de octubre de 1998 para presentar las quejas en caso de que exista una posible violación a las leyes de la materia; ahora sólo se contempla la posibilidad de que dicha ley siga rigiendo a inmuebles, cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o en el caso de tiempos compartidos, exclusivamente.

A mi juicio, bien hizo el legislador en abrogar los artículos que concedían facultades para que la Procuraduría Federal del Consumidor conociera de quejas presentadas por violaciones a la ley respectiva en los casos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, esto porque considero que sólo debe existir una autoridad, en este caso judicial, que resuelva de fondo las controversias que se susciten en esa materia; no servía de nada que existieran paralelamente, dos autoridades que trataran de resolver la conflictiva habitacional, si ninguna de las dos lograba resolverlos de manera pronta y expedita, muy por el contrario, las quejas presentadas ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en una gran mayoría sólo se interponían para dilatar el procedimiento seguido ante los tribunales del arrendamiento inmobiliario pues como disponía el inciso h) del artículo 59 de la antigua Ley Federal de Protección al Consumidor, resultaba improcedente, en otra vía, cualquier juicio par dirimir las diferencias entre proveedor y consumidor por los mismos hechos, cuando se hubiera presentado alguna queja ante la PROFECO, o se estuviere substanciendo el procedimiento administrativo que describiremos a continuación. Además, aunque la Procuraduría Federal del Consumidor determinara que sí existieron violaciones a la ley de la materia, lo más que podía hacer era imponer sanciones económicas y dejar a salvo los derechos para que el consumidor los ejercitara ante los tribunales competentes, lo cual en la práctica, no era una solución real.

1.2).- Esquema del procedimiento.

A efecto de conocer el procedimiento que se sigue ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se hará un breve resumen del mismo a efecto de que nos sirva de esquema:

El procedimiento se inicia con la reclamación presentada por el inquilino ante la Dirección General de Arrendamiento Inmobiliario. Una vez presentada la misma, se manda notificar al arrendador dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción y registro de la reclamación, a través de la cual, se le requiere para que rinda un informe por escrito sobre los hechos manifestados en el escrito de reclamación, asimismo, se cita al arrendador a una audiencia de rendición de informe, si se trata de persona física bastará carta poder firmada ante dos testigos, en el caso de personas morales se requerirá de poder notarial, para el supuesto de que la persona no pueda o no quiera comparecer por su propio derecho. Aquí cabe hacer la aclaración que por reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de enero de 1994, mismas que entraron en vigor al día siguiente de su publicación, se reformaron los artículos 2555, fracción II y 2556 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, que se refieren al mandato, para quedar como sigue:

Art. 2555. ...

I. ...

II. Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse, o

III. ...

Art. 2556. El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

Sólo puede ser verbal el mandato cuando el interés del negocio no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

Antes de la reforma en comento, dichos artículos se encontraban redactados de la manera siguiente:

Art. 2555. El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante

notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

I. Cuando sea general;

II. Cuando el interés del negocio para que se confiere llegue a cinco mil pesos o exceda de esa cantidad;

III. Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

Art. 2556. El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para que se confiere exceda de doscientos pesos y no llegue a cinco mil. Solo puede ser verbal el mandato cuando el interés del negocio no exceda de doscientos pesos (Arts. 109, 111 a 116 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

La Ley dice que la Procuraduría señalará día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación, por lo menos, cuatro días después de la fecha de notificación de la reclamación al proveedor. Comúnmente, se fija la fecha en el plazo de quince a treinta días después de haberse presentado la reclamación por el inquilino.

Si el arrendador comparece a la audiencia de rendición de informe, presenta su escrito y el conciliador

expone a las partes un resumen de la reclamación y del informe presentado, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, es entonces cuando los invita a llegar a un arreglo, presentando una o varias opciones de solución.

Si el reclamante no se presenta a la 'audiencia de conciliación', se le tendrá por desistido de la reclamación. El inquilino no podrá presentar otra nueva reclamación ante la Procuraduría por los mismos hechos. En caso de que el inquilino justifique fehacientemente su inasistencia dentro de los diez días siguientes a la fecha de la celebración de la 'audiencia de conciliación', se fijará nueva fecha para la celebración de la misma.

En el caso de que sea el proveedor el que no se presente a la audiencia o no rinda informe de hechos, se le impondrá una medida de apremio y se citará a una segunda audiencia, en un período no mayor de 10 días, en caso de nueva inasistencia, se le impondrá otra medida de apremio y se le tendrá por presuntamente ciertos los hechos reclamados por el consumidor.

Si las partes llegaran a una conciliación y el proveedor se compromete a alguna prestación, la misma se asentará por escrito y obliga de pleno derecho a su cumplimiento teniendo fuerza de cosa juzgada. En caso de incumplimiento, dicho convenio siendo un documento que trae aparejada ejecución, podrá ser ejecutado sea vía de apremio, sea por la vía ejecutiva, a elección del interesado.

En caso de que no hubiera algún arreglo, las partes pueden designar a la Procuraduría Federal del Consumidor como árbitro, o a algún árbitro oficialmente reconocido o designado por las partes para solucionar el conflicto, cabe hacer la aclaración que las partes pueden nombrar directamente a la Procuraduría para que actúe como árbitro sin necesidad de previa reclamación o procedimiento conciliatorio previo. Es necesario levantar en acta la designación de árbitro, señalando en la misma los puntos de controversia y si el arbitraje es de estricto derecho o en amigable composición. Nos define el artículo 119 de la Ley en cuestión que: "En amigable composición se fijarán las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje y el árbitro tendrá libertad para resolver en conciencia y a buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. El árbitro tendrá la facultad de allegarse todos los elementos que juzgue necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan planteado. No habrá términos ni incidente...".

El artículo 120 de la Ley en cuestión nos dice: "En el juicio arbitral de estricto derecho las partes formularán compromiso, en el que fijarán las del procedimiento que convencionalmente establezcan, aplicándose supletoriamente el Código de Comercio y, a falta de disposición en dicho Código, el ordenamiento procesal civil local aplicable".

La ley establece que el laudo arbitral deberá cumplimentarse, o iniciar su cumplimiento dentro de los quince días siguientes a la fecha de que se notifique, salvo que las partes dispongan otra cosa. Por otra parte, las resoluciones dictadas durante el procedimiento arbitral, sólo admitirán el recurso de revocación, el cual resolverá el mismo árbitro que lo emitió en un plazo no mayor de 48 horas, el laudo arbitral admite aclaración dentro de los dos días que sigan a la fecha de notificación.

De no haber arreglo ni compromiso arbitral, la Procuraduría analizará los hechos de la reclamación para determinar si existe una posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor. Si estima que no existe violación alguna, dejará a salvo los derechos de las partes para que los ejerciten ante los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

Para la imposición de sanciones a que se refiere la ley, la Procuraduría notificará al presunto infractor los hechos motivo del procedimiento y le otorgará un término de diez días hábiles para que rinda pruebas y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, si no las rinde, la Dirección General de Resoluciones Administrativas resolverá con los elementos de convicción de que disponga. La Procuraduría admitirá las pruebas que estime pertinentes y procederá a su desahogo. Asimismo, cuenta con la facultad para solicitar del presunto infractor o de terceros otras

probanzas que considere necesarias. Una vez desahogadas las pruebas, se le notifica al proveedor que cuenta con dos días hábiles para expresar alegatos, una vez transcurrido dicho término, con o sin expresión de alegatos, se pasa el asunto para emitir resolución, misma que deberá dictarse dentro de los quince días siguientes.

En la resolución que dicte la Dirección General de Resoluciones Administrativas se determinará si se sanciona o no al arrendador y se dejarán a salvo los derechos de las partes para que, si así lo desean, acudan ante los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

2).- JUICIOS TRAMITABLES ANTE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

2.1).- Antecedentes.

Por Decreto publicado el 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación cuyo título fue el de "Decreto que reforma y adiciona el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y otros ordenamientos" se ordenó la creación de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, ya que anteriormente los juzgados que conocían de dicha materia eran los civiles. Por razones de impartición de justicia más pronta y expedita, se tomó la decisión de crear estos nuevos tribunales, los

cuales tendrían conocimiento de asuntos meramente relacionados con la materia inmobiliaria.

Por otro lado, el día 21 de julio de 1993 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor", mediante el cual, se realizaron importantes modificaciones en materia inquilinaria, en este caso, en materia procedimental de las cuales se hará el análisis y los comentarios respectivos. Cabe hacer la aclaración que en los puntos transitorios del Decreto en cuestión se estableció que los juicios y procedimientos judiciales que se encontraban en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993, fecha de entrada en vigor del presente Decreto. Por presiones de grupos de arrendatarios que vieron afectados sus derechos, fueron modificados los artículos transitorios del Decreto en cuestión mediante Decreto publicado el día 23 de septiembre de 1993 en el Diario Oficial de la Federación denominado: "Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, por el que se estableció que: "Los juicios y procedimientos judiciales... actualmente en trámite, así como los que se

inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior (Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que: I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993), se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Vistos los transitorios anteriores, y en virtud de que ahora existen dos procedimientos paralelos -dependiendo de los supuestos-, haremos una exposición de ambos; iniciándola con las modificaciones realizadas a los artículos del Código de Procedimientos Civiles y sus comentarios respectivos.

2.2).- Exposición de las modificaciones realizadas al Código de Procedimientos Civiles y los - comentarios respectivos.

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia,

salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última, se deberán acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 42. En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia.

Como se puede apreciar de la transcripción de ambos artículos, antiguamente bastaba que se opusiera cualquiera de las tres excepciones antes mencionadas, para que se tuvieran por admitidas en virtud de que siempre que se ofrecían dichas excepciones, operaba la prueba de inspección judicial que realizaba el secretario de acuerdos en representación del juez que conocía de la causa. Ahora, sigue operando dicha disposición excepto para los juicios que versen sobre cuestiones inmobiliarias ya que ahora, para que se admitan dichas excepciones deberán ofrecerse las copias selladas del escrito de demanda, de contestación de demanda o cédula de emplazamiento del juicio primeramente promovido, esto para el caso de excepciones de

litispendencia o conexidad; para la de cosa juzgada, será necesario exhibir la copia certificada donde obre la sentencia y del auto que la declaró ejecutoriada.

La razón de dicha modificación fue con el fin de evitar innecesarias dilaciones del procedimiento, pues era común que el inquilino interpusiera alguna de dichas excepciones aunque no operaran para el caso en concreto y mientras se inspeccionaban los autos y se determinaba su inoperancia, ya se había dilatado el juicio, aun y cuando no fuesen excepciones de previo y especial pronunciamiento.

Art. 114. ...

I a V. ...

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

VII. ...

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes.

I a V. ...

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

VII. ...

Consideramos que dicha modificación fue bien llevada a cabo por nuestros legisladores, pues es correcto que opere la notificación personal de la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble arrendado dando cumplimiento con ello al principio de legalidad, pero de esto a que además se tuviera que volver a notificar al arrendatario en virtud de que se tuvo que tramitar la vía de apremio por parte del arrendador a efecto de poder ejecutar la sentencia, esto resultaba más bien un premio por omitir cumplir las prestaciones a que fue condenado, resultando un claro ejemplo de la excesiva protección de que gozaban los inquilinos, dando pie a la comisión de muchas irregularidades detrás de una disfrazada legalidad.

Art. 271. ...

...

...

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de

asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 271. ...

...

...

Se presumirá confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

De nueva cuenta, los legisladores toman una decisión correcta al dejar de tener por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda que el inquilino dejó de contestar. Esto era otro claro ejemplo de la sobreprotección de que gozaban los mismos, pues de nueva cuenta, esto daba pauta a que los arrendatarios ni se molestaran a comparecer a absolver posiciones derivadas de la prueba confesional ofrecida por el arrendador, pues de

cualquier manera era como si todas las hubiera negado, lo cual resultaba una mera burla para la parte actora y para el procedimiento en sí.

Art. 285. ...

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

A dicho artículo sólo se le adiciona el párrafo antes transcrito, sin que en lo demás sufra modificación alguna. Ahora para poder admitir la pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, sólo se podrá admitir en vía incidental y para el caso de que se haya declarado procedente dicha prestación. Con ello se busca evitar dilaciones del procedimiento y dejar muy claro hasta qué momento se puede pedir la cuantificación de daños, reparaciones o mejoras realizadas al inmueble arrendado.

Art. 489 a 499. (Se derogan).

Dichos artículos se referían al procedimiento para la tramitación del juicio especial de desahucio. Ahora, ya

no se contempla en materia inmobiliaria, ningún tipo de juicio especial, sino que todos los juicios se regularán por un mismo procedimiento contenido en el "TITULO DECIMO SEXTO-BIS" denominado como "De las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", criterio correcto, pues todos los juicios en materia inmobiliaria deben tener la misma celeridad y prontitud. Asimismo, el juicio especial de desahucio solía dar pauta para que se cometieran irregularidades tan graves al procedimiento que en determinado momento, la parte afectada podía interponer el juicio de amparo y alargar más el juicio en lugar de hacerlo expedito, como era su finalidad.

Art. 517. ...

...

I a III. ...

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

Dicho artículo se encuentra en el capítulo relativo a la vía de apremio, ejecución de sentencia. Al mismo sólo se le agrega el último párrafo transcrito anteriormente, sin que sufra modificación alguna en su demás contenido. Con dicha disposición, se le otorga al inquilino un plazo de gracia por haber confesado los hechos de la

demanda o se hubiere allanado a los mismos, consistente en cuatro meses para desocupar el inmueble, tiempo más que suficiente para encontrar otra localidad.

Art. 525. ...

...

...

... (Se deroga).

Dicho artículo sólo sufrió la derogación de su último párrafo, mismo que se encontraba de la siguiente manera:

Art. 525. ...

...

...

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

De nuevo y volviendo a lo comentado en lo relativo a la fracción VI del artículo 114 del Código en comento, dicho término de treinta días para que operara el

lanzamiento después de haberle notificado al inquilino el auto de ejecución de la sentencia, resultaba más un premio por no haber desocupado el inmueble pese a haberle notificado anteriormente la sentencia que lo condenó a dicha prestación, en virtud de que no pudo probar los extremos de sus excepciones, si es que interpuso.

Como se ha manifestado, dicho término era más un premio dado al inquilino por no haber desocupado el inmueble; en la vida real, era muy común que los arrendatarios no desocuparan a la primera el inmueble materia del litigio, pues solían esperarse a que les llegara la última notificación para entonces sí, empezar a desocupar el inmueble. Esta regulación no era más que el producto de la excesiva protección de que gozaban los inquilinos por parte de nuestros gobiernos con tendencias paternalista.

Art. 731. Las salas del Tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil y de lo Familiar. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

No cabe duda que en materia de responsabilidad se dejó una gran laguna en lo relativo a los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal, pues no había artículo expreso para fundamentar la responsabilidad de dichos juzgadores, viniendo a sanarse dicha omisión con las presentes reformas.

Por otro lado, fue modificada la denominación del título Décimo Sexto-Bis para quedar como: "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario" en lugar de: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación". Lo que hace el legislador es ubicar en un sólo capítulo todo el procedimiento aplicable para materia inmobiliaria, eliminando con ello el capítulo que regulaba el juicio especial de desahucio y reformando todos los artículos que se contienen en el "TITULO DECIMO SEXTO-BIS" para quedar como siguen:

Art. 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetarán a lo dispuesto en este título.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 957. A 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 les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de este código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

En el análisis de este artículo caben los comentarios realizados anteriormente. Por otro lado, fue una buena decisión del legislador regular la situación de los fiadores o terceros que se vieran involucrados en alguna controversia derivada del arrendamiento; igualmente, la acción que tiene el arrendatario para exigir el pago de daños y perjuicios derivados de no haber sido respetado por el arrendador su derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendado en caso de enajenación. Esto en virtud de que muchas ocasiones, dichas controversias se ventilaban ante los jueces civiles ya que no se encontraba determinado si el juez del arrendamiento inmobiliario era competente para conocer de dichos asuntos y, ante la duda, las controversias se ventilaban ante los jueces de lo Civil,

pero cabía la posibilidad de que la contraparte, en parte con razón y en parte para dilatar el procedimiento, interpusiera la excepción de incompetencia, creando dicha laguna verdaderos dolores de cabeza.

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

En la demanda, contestación, reconvenición y contestación a la reconvenición, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente forma:

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

Los comentarios que caben hacerse con respecto al primer párrafo, es que se cambia el término de 'arrendador' a 'actor', lo cual resulta más conveniente pues no sólo el arrendador suele fungir como actor en todos los juicios, y más ahora con las reformas realizadas. Este artículo solía crear confusión pues se podía llegar a pensar que el juicio promovido en la vía de controversia en materia de arrendamiento era sólo para que la invocara el arrendador, debiendo los inquilinos ejercitar sus acciones por vía ordinaria civil o si no, sin invocar la acción de controversia pero sujetos a sus términos procesales.

Respecto al segundo párrafo del artículo en cuestión, con el objeto de darle una real agilidad a los juicios, se cambia totalmente el antiguo procedimiento ya que ahora las partes deberán ofrecer sus pruebas y exhibir las documentales que tuvieren en su poder al momento mismo de presentar sus escritos de demanda, contestación, reconvencción o contestación a la reconvencción, en su caso, evitando con ello el viejo trámite de tener que pedir por escrito que se abriera el juicio a prueba, esperar a que el mismo se acordara y corrieran los diez días para su ofrecimiento y una vez ofrecidas las mismas, esperar a que se emitiera el auto que las tenía por admitidas y en el que se ordenaba su preparación fijando día y hora para su desahogo. Como se puede observar, es un cambio radical el sufrido en este procedimiento.

Art. 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

Los términos para contestar la demanda o la reconvencción, en su caso, siguen siendo de 5 días como antes de la reforma, la diferencia radica en que en el mismo auto de admisión de demanda se fija la fecha de celebración de la audiencia de Ley, misma que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha en que se dicte el auto admisorio ahorrándose, con las nuevas regulaciones, por lo menos de tres a seis meses hasta el momento en que se llevara a cabo la celebración de la audiencia de ley.

Por otro lado, el juez debe buscar la manera de que las pruebas se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, pues antes de las reformas, solían prorrogarse las audiencias hasta tres veces más, muchas veces por dilaciones intencionales destinadas a alargar lo más posible el procedimiento.

Art. 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que se demuestre la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los

oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahoguen éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Dicho artículo se encontraba redactado de la manera siguiente:

Art. 960. 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 oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos.

Del análisis de la reforma a dicha disposición, salta a la vista el interés del legislador de evitar que los juicios se dilaten por falta de interés de las partes por desahogar sus probanzas. Resultaba muy común que las partes ofrecieran pruebas con el único objeto de dilatar el procedimiento y durante el mismo, fueran exponiendo excusas, manifestando bajo protesta de decir verdad, que les era imposible hacer tal o cual hecho, presentar tal o cual documento o persona, etc., y el juez, en un gran número de casos les permitía tales dilaciones, prorrogando las audiencias de ley por tres o más ocasiones, asentando en autos que en virtud de que las pruebas no se encontraban preparadas para el día señalado para su desahogo, se fijaba nuevo día y hora para la continuación de la audiencia de ley apereciendo a las partes que en caso de si para entonces no se encontraban preparadas las pruebas pendientes de desahogarse, las mismas serían declaradas desiertas, claro que esto no siempre se declaraba desde la primera audiencia, pues la parte interesada, solía ofrecer, en ocasiones, 'muy buenos fundamentos' para no poder desahogar su probanza a tiempo.

Art. 961. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

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

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 961. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez lo sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la deparación del juicio.

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

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

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Con las nuevas disposiciones, se elimina la audiencia previa y de conciliación que solía fijarse en el auto admisorio, misma que resultaba requisito previo, asistieran o no las partes, para poder abrir el juicio a prueba. Ahora, lo que se contempla es proponer a las partes, al principio de la audiencia de desahogo de pruebas, una amigable composición y si la misma no se logra, se pasa al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas para ser desahogadas, declarando desiertas aquellas que no se prepararon por causa imputable al oferente. Desahogadas las

probanzas, se pasa a la etapa de alegatos y se pasan inmediatamente los autos para oír sentencia.

Art. 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 962. En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo.

En esta nueva disposición se contempla el supuesto en que antiguamente era procedente el juicio especial de desahucio; la falta de pago de dos o más rentas. Dicha

prestación, ahora puede ser incluida como una más de las pretensiones que puede solicitar el arrendador en su escrito de demanda, además pedirá que el inquilino acredite que se encuentra al corriente en el pago de la renta, y en caso de que no logre demostrarlo por los medios idóneos, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir el monto de las rentas adeudadas. Ahora el antiguo juicio de desahucio deja de ser un juicio especial y se tramitará en la vía de controversia, como cualquier conflicto que se desarrolle en materia de arrendamiento inmobiliario. Ahora y también con la anterior regulación, más que un juicio para desahuciar al inquilino, resultaba un juicio para obtener el pago de las rentas, pues la principal prestación era esta última, por ello sostenemos que estaba mal empleada dicha terminología y, como bien hace el legislador en las nuevas disposiciones, se abstiene de emplear dicho título.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la forma siguiente:

Art. 963. Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

El término de diez días a que hacía referencia la antigua legislación, ahora sale sobrando pues ya no existe este término en virtud de que ahora deben ofrecerse todas las probanzas y acompañarse las pruebas documentales a partir del momento en que se presente el escrito de demanda, contestación, reconvencción o el de contestación a la reconvencción, sino no se tendrán por ofrecidas en otro momento, salvo las supervinientes.

Art. 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 964. Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III. Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

La nueva disposición prevee que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se seguirán tramitando conforme a las reglas generales del proceso, es decir, cada parte deberá presentar un escrito donde expresarán los hechos y fundamentos de derecho de porqué debe ser o no procedente dicho incidente, si las partes ofrecen pruebas, deben hacerlo al momento mismo de presentar su escrito respectivo. Una vez hecho lo anterior, se fijará día y hora para la celebración de una audiencia, donde se recibirán las probanzas, se oirán los alegatos y se citará para oír sentencia interlocutoria que en teoría debe pronunciarse dentro de los ochos días siguientes a que se pasaron los autos para dictar resolución.

En la nueva regulación se establece expresamente que la resolución de una cuestión incidental deberá

pronunciarse junto con la definitiva, esto con el fin, nuevamente, de evitar dilaciones.

Art. 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 965. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Aquí cabe hacer varios comentarios: El anterior artículo 965 equivale al contenido del actual artículo 964, excepto que en las recientes reformas se establece que las resoluciones de incidentes deberán pronunciarse junto con la sentencia definitiva; anteriormente, para cuestiones incidentales, las resoluciones debían ser emitidas al momento de la audiencia incidental, una enorme diferencia establecida con las nuevas modificaciones.

Por otro lado, en el nuevo artículo 965, se establece la manera de tramitar las apelaciones, aunque sigue apegándose a la forma y términos previstos en el capítulo relativo a la apelación en general, en donde se dispone que se reservará la tramitación de las apelaciones que se interpongan durante la secuela del procedimiento junto con la tramitación de la apelación interpuesta contra la sentencia definitiva por el mismo apelante, pero si éste no interpone apelación contra la definitiva, automáticamente se entienden consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante el procedimiento. Esta modificación tiene su razón de ser, en virtud de que era muy dado, durante el procedimiento, que las partes apelaran por todo, con el único objeto de dilatar el juicio y al final, se desentendieran de sus apelaciones. El legislador, tomando el criterio de a quien no le interesa lo más, mucho menos le importa lo menos, decide regular esta cuestión viendo ante todo la agilidad que debe existir en los procedimientos.

Por último, cabe hacer mención que con el mismo criterio el legislador decide eliminar la procedencia de la apelación extraordinaria en los procedimientos en materia inmobiliaria; no quiere esto decir que el que se considere afectado, no pueda interponer el juicio de amparo para pedir el amparo y protección de la justicia federal, sino que lo único que busca el legislador es hacer que opere realmente una justicia pronta y expedita, sin dejar a un lado las garantías de legalidad y seguridad jurídica, simplemente elimina las posibles vías de que pueden valerse las partes durante un procedimiento para dilatarlo.

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

Dicho artículo se encontraba redactado de la siguiente manera:

Art. 966. La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

La modificación que hace el legislador resulta radical en virtud de que ahora ninguna apelación que se interponga en un procedimiento relativo a una cuestión de arrendamiento, podrá suspenderlo, es decir, ya no opera en ambos efectos y el procedimiento deberá seguir hasta su

ejecución. Esto tiene más puntos a favor pues ha sido el abuso de dicho recurso, lo que ha obligado a nuestros legisladores a limitarlo. Ahora a quién le interesará interponer el recurso de apelación, sabiendo que no suspende la secuela del procedimiento, a menos que tenga una convicción plena de que realmente resultará procedente dicho recurso y de que tendrá relevancia interponerlo. Esta severa reforma creo que resultará una buena medicina para curar nuestros juicios inmobiliarios de las excesivas dilaciones, argucias y artimañas de nuestros abogados litigantes. Esperamos que con esta medida comiencen a operar los principios constitucionales contemplados en nuestros artículos 14 y 16 Constitucionales, relativos a los principios de legalidad y seguridad, ligados a la impartición de una justicia pronta y expedita. Por otro lado, en la medida que se logre también dar cumplimiento a nuestro artículo cuarto Constitucional en lo relativo a que todo individuo tiene derecho a gozar de una vivienda digna y decorosa, en esa misma medida, podremos hacer que opere realmente la justicia aplicada a los procedimientos relativos a cuestiones inmobiliarias.

2.3).- Procedimientos tramitables antes de las reformas.

Los siguientes juicios son los que se seguirán tramitando con las disposiciones vigentes antes de las reformas del 21 de julio de 1993 hasta el año de 1998, para los supuestos estudiados en nuestro capítulo de

antecedentes. El presente trabajo es sólo un breve esquema de los juicios que a continuación haremos referencia:

2.3.1).- Aviso de terminación de contrato.

En el caso de que se cumpla el término del contrato de arrendamiento y de la prórroga o prórrogas, si es que éstas existieron, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido. (art. 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal).

Los contratos por tiempo indefinido concluyen a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable con dos meses de anticipación cuando el predio es urbano, y con un año si es rústico (art. 2478 del Código Civil).

Con objeto de dar el aviso a que se refiere el párrafo anterior de manera indubitable, es necesario hacerlo mediante la autoridad judicial por medio del procedimiento de Jurisdicción Voluntaria. Dicho procedimiento se encuentra regulado por los artículos 893 al 901 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El procedimiento de Jurisdicción Voluntaria se inicia con la presentación de un escrito ante la Oficialía de Partes Común, donde se manifieste que es deseo del promovente dar por terminado el contrato de arrendamiento, para lo cual solicita se le notifique personalmente a la

otra parte, dando así cumplimiento al requisito que marca la ley respectiva.

Una vez notificado al inquilino la voluntad del arrendador, se tienen por concluidas las Diligencias Preliminares de Jurisdicción Voluntaria y se ordena se le expidan copias certificadas al interesado.

2.3.2).- Vía controversia de arrendamiento.

Terminación de contrato.

Una vez que ha transcurrido el término al que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, es decir, dos meses a partir de que surte efectos la notificación hecha al inquilino a través de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, si el predio es urbano, o un año si es rústico; éste debería desocupar el inmueble en cuestión, pero la gran mayoría no lo hace porque no existe sanción alguna. Es por esto, que el arrendador se ve en la necesidad de tramitar el juicio de terminación de contrato en la vía de controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación. (Título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal).

El juicio se inicia con la interposición de la demanda ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal en turno; en dicha demanda se incluyen como prestaciones: la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la desocupación y entrega de la

localidad arrendada, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento.

Una vez admitida la demanda por el juzgado correspondiente, se le manda notificar al arrendatario para que produzca su contestación en el término de cinco días. (art. 959 del Código de Procedimientos Civiles).

En caso de que en la contestación de la demanda, el arrendatario oponga reconvención (contrademanda), ésta le será notificada al arrendador para que la conteste dentro del término de cinco días. Si el inquilino no contesta la demanda, se le tienen por contestados los hechos en sentido negativo. (art. 960 del Código de Procedimientos Civiles).

Contestada la demanda, o la reconvención en su caso, el juez fijará fecha para la celebración de la audiencia previa y de conciliación. El Código de Procedimientos Civiles dice que la fecha de audiencia debe fijarse dentro de los cinco días siguientes a la contestación de la demanda o de la reconvención, pero en la práctica la fecha de audiencia se celebra de diez a quince días después. (art. 961 del Código de Procedimientos Civiles).

Si en la audiencia de conciliación se llega a un acuerdo entre las partes, se celebra un convenio judicial, mismo que tiene fuerza de cosa juzgada, con lo cual se da por concluido el juicio (art. 961 del Código de Procedimientos Civiles); dice el Código en cuestión que si se realizó el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del

Consumidor, ya no se llevará a cabo la audiencia de conciliación, aunque en la práctica sí se celebra.

Si las partes no llegan a un arreglo, el juez mandará recibir el pleito a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimiento (art. 963 del Código de Procedimientos Civiles). Una vez transcurrido dicho término, el juez debe proceder a admitir aquellas pruebas que se encuentren apegadas a la moral y al derecho, asimismo, señala fecha para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. El Código de Procedimientos Civiles señala que la fecha de audiencia debe fijarse dentro de los ocho días siguientes al término del período de ofrecimiento de pruebas, pero en la práctica, la fecha para la audiencia referida es fijada aproximadamente dentro de los veinte días siguientes al término del período de ofrecimiento de pruebas.

Dentro de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia se desahogan comúnmente las siguientes pruebas:

a).- **LA CONFESIONAL:** A esta prueba deben asistir cada una de las partes personalmente y no por conducto de apoderado, cuando así lo solicite la contraparte (art. 310 del Código de Procedimientos Civiles).

Aun cuando la parte no aclare que su contraparte debe absolver posiciones personalmente y compareciere el apoderado de la misma, éste solo podría absolver posiciones

sobre hechos que no fueren propios de su apoderado o ignorare los mismos.

b).- **LA TESTIMONIAL:** Por lo general, cada parte ofrece dos testigos por lo que suelen ser cuatro los que acuden al juzgado a declarar sobre los hechos de la demanda.

Si las partes ofrecen, cada una por su lado, más de dos testigos, el juez suele apercibirlos para que reduzcan el número de los mismos y en caso de que no lo hagan, el juez lo hará en su lugar.

c).- **LAS DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS:** Pruebas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

En caso de que alguno de los testigos o de que alguna de las partes no asistiere a la audiencia por no estar debidamente notificados o por alguna causa de fuerza mayor, se diferirá la audiencia para su continuación, misma que se fija a los veinte o treinta días siguientes, aun y cuando el artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles dice que será dentro de los quince días siguientes.

Una vez concluida la audiencia de Ley y que las partes expresaron sus alegatos, el juez pasará los autos para dictar sentencia definitiva. El Código de Procedimientos Civiles dice que debe dictarla dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia, pero en la práctica lo hace dentro del mes siguiente. (art. 964, fracción IV).

Una vez dictada la sentencia, la parte que perdió el juicio tiene cinco días hábiles a partir del día siguiente al que surte efectos la notificación de la sentencia, para interponer el recurso de apelación, mismo que deberá ser admitido en ambos efectos. (arts. 691 y 966 del Código de Procedimientos Civiles).

2.3.3).- Juicio especial desahucio.

Este juicio se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades. (art. 489 del Código de Procedimientos Civiles).

Una vez presentada la demanda, el juez dictará el auto admisorio en el que ordenará requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le previene para que en el término de treinta días proceda a desocupar la localidad arrendada, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo verifica. Con las copias simples exhibidas al momento de la diligencia, se le corre traslado y se emplaza a la parte demandada para que en el término de nueve días conteste la demanda y oponga las excepciones y defensas que tuviere. En su caso, se embarguen bienes propiedad de la demandada suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas, bienes que deberán ponerse en posesión y depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe la parte actora. (arts. 490 y 498 del Código de Procedimientos Civiles).

Como la materia de este juicio es únicamente obtener el pago de las rentas vencidas, con que el inquilino pague, hasta antes de la diligencia de lanzamiento, las rentas adeudadas al arrendador, será bastante para dar por terminado el juicio especial de desahucio (art. 492 del Código de Procedimientos Civiles). El arrendatario puede exhibir el importe de las rentas adeudadas al momento de la diligencia, sea la de requerimiento de pago o incluso la de lanzamiento, puede consignar las rentas a través de billete de depósito expedido por Nacional Financiera, en el mismo juzgado donde se tramita el juicio de referencia, o en la Oficina de Consignaciones o bien, en la Procuraduría Federal del Consumidor, o incluso ante otro juzgado del Arrendamiento Inmobiliario. Se dará por terminado el presente procedimiento una vez que se le gire oficio a la autoridad ante quien se hizo el depósito de la renta solicitándole que remita al juzgado que conoce el juicio las constancias respectivas.

En caso de que el inquilino no realice el pago ni justifique estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas y por tal motivo se le embargaron bienes; transcurrido el término de ley, el juez ordenará se realice diligencia en la que se lance al inquilino y asimismo, se rematarán los bienes embargados. Como ya se mencionó anteriormente, si el inquilino paga en el momento de realizarse la diligencia mencionada, se tendrá por terminado el juicio y no será lanzado.

Las constancias que se expidan del juicio especial de desahucio, sirven como instrumento de prueba en el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento para demostrar que el inquilino no pagó las rentas en las fechas en las que debió hacerlo, dando lugar a una clara causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

2.3.4).- Controversia de arrendamiento.

Rescisión de contrato.

Este juicio debe fundarse en alguna causal de rescisión; las causales de rescisión que señala el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2489, son las siguientes:

1).- Falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 2452 del Código Civil, es decir, en los plazos convenidos.

2).- Por usar el inmueble de forma distinta a la convenida. (art. 2425, fracción III).

3).- Por subarrendar el inmueble, en todo o en parte, sin consentimiento del arrendador. (art. 2480).

Además de estas causales, el arrendador puede pedir la rescisión del contrato por: a).- Los perjuicios que la cosa arrendada sufra por culpa o negligencia del inquilino, de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. (art. 2425, fracción II): b).- Por variar la forma de la cosa

arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador (art. 2441).

Cabe mencionar que todas las causales de rescisión anteriormente señaladas, sólo se refieren a aquellas que puede ejercitar el arrendador en contra del inquilino, sin señalar las causales que el inquilino posee para pedir la rescisión del contrato.

La tramitación de este juicio es exactamente igual a la del juicio de terminación de contrato, por lo que, a efecto de evitar repeticiones innecesarias, remitimos al mismo.

2.3.5).- Controversia de arrendamiento.

Prórroga de contrato.

Este juicio se inicia presentando el escrito de demanda ante la Oficialía de Partes para efectos de que sea turnada a alguno de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal. Dicha demanda se tramita en la vía de controversia de arrendamiento, pidiendo como prestaciones al arrendador: el otorgamiento de la prórroga del contrato de arrendamiento. El inquilino fundado en el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, puede solicitar la prórroga hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, hecho que puede demostrar el inquilino acompañando a su escrito inicial de demanda, además del contrato de

arrendamiento respectivo, los recibos de renta entregados por su arrendador.

Es importante señalar dentro de los hechos de la demanda, que a pesar de haber solicitado en múltiples ocasiones a la arrendadora la prórroga del contrato correspondiente, la misma se ha negado a otorgarla.

El Código Civil no señala con cuanto tiempo de anticipación a la terminación del contrato de arrendamiento debe pedir la prórroga del mismo al arrendador, aunque debemos presuponer que en cualquier momento antes de su vencimiento.

La tramitación del presente procedimiento es igual a la expuesta en el juicio de terminación de contrato, por lo que, a efecto de evitar repeticiones innecesarias, remitimos al mismo.

2.3.6).- El recurso de apelación.

El recurso de apelación tiene por objeto que la Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a la que se encuentre adscrito el Juzgado en el que se dictó la sentencia de primera instancia, confirme, revoque o modifique esta última.

La parte que perdió el juicio, tiene cinco días hábiles para interponer la apelación ante el mismo juez que

dictó la sentencia definitiva. (art. 691 del Código de Procedimientos Civiles).

Una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si es procedente (art. 693 del Código de Procedimientos Civiles), y la remitirá a la Sala que conocerá de la misma (art. 701 del Código de Procedimientos Civiles).

La apelación puede ser admitida en efecto devolutivo o en ambos efectos, si sólo es admitida en efecto devolutivo, se podrá ejecutar la sentencia apelada mientras se substancia la apelación. (art. 698 del Código de Procedimientos Civiles).

El Código de Procedimientos Civiles dice que llegados los autos, o el testimonio en su caso, la Sala dictará, dentro de los ocho días siguientes, un acuerdo en el que se admita o no, la apelación, aunque en ocasiones se llegan a tardar más tiempo.

Posteriormente, se concede un plazo de seis días al apelante para que exprese agravios; con el escrito de expresión de agravios, se notifica a la parte contraria para que, dentro del término de seis días los conteste. (art. 704 del Código de Procedimientos Civiles).

Si existe alguna prueba superviniente en el momento de tramitarse el juicio de segunda instancia, se ofrecerá por las partes, y la Sala dentro del término de

tres días determinará si la admite o no. (art. 707 del Código de Procedimientos Civiles).

En caso de que se admitan las pruebas, la Sala fijará fecha de audiencia dentro de los veinte días siguientes (art. 711 del Código de Procedimientos Civiles).

Una vez realizado todo lo anterior, se citará a las partes para oír sentencia. De acuerdo con el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia debe dictarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación, pero en la práctica se tardan un mes aproximadamente.

CONCLUSIONES

I. El arrendamiento es una figura jurídica contemplada y regulada en el Derecho Romano. Sus principios generales siguen vigentes hasta nuestros días, lo anterior se ve claramente al estudiar y comparar el Cuerpo de Derecho Civil con nuestras actuales codificaciones.

Su evolución en nuestro país ha ido desde el liberalismo más crudo; la adopción de ideas socialistas tratando de conciliar los intereses de la clase obrera con el nuevo orden económico nacional de principios de siglo, el proteccionismo que en su momento se justificó pero que, pasado el tiempo se tornó absurdo e inclusive revirtió contra los mismos inquilinos y por último, el nuevo esquema que empieza a cristalizarse a partir de 1992, un nuevo marco jurídico que parecía inimaginable que da paso a nuevas situaciones jurídicas como son: la eliminación del excesivo proteccionismo que resultaba obsoleto en nuestros días, el equilibrio de las relaciones arrendador-arrendatario a través de poner en marcha la operación real de la oferta y la demanda, objetivos económicos que cimentarán en un plazo relativamente corto (de cinco a diez años), creando con ello una justa situación para ambas partes.

II. El día 21 de julio de 1993 salió publicado en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y

para toda la República en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor", dicho Decreto da un giro a la antigua ley inquilinaria ya que deroga y modifica artículos que parecían intocables. La nueva legislación tiende a eliminar todas las antiguas disposiciones tendientes a proteger a los inquilinos, pretendiendo además incentivar a los arrendadores y constructores para que arrienden o construyan, en su caso, inmuebles destinados a la vivienda. Se elimina por ejemplo, el derecho del inquilino a que, en caso de nuevo arrendamiento sea preferido de terceros; ahora la duración de los contratos de arrendamiento queda sujeto a la voluntad de las partes; se pretende también que las viviendas que se den en arrendamiento sean ante todo habitables, higiénicas y seguras, buscando mantener la seguridad de sus habitantes, esto es porque resultaba común que las personas habitasen en viviendas inseguras y peor aun después del sismo de 1985 y el desgaste resultado de la falta de mantenimiento por falta de interés de los arrendadores al verse congeladas las rentas de sus inmuebles arrendados como resultado del Decreto de Congelación de Rentas emitido el 30 de diciembre de 1948.

III. Además de las reformas al Código Adjetivo de la materia inmobiliaria, la parte procesal sufre determinantes modificaciones ya que se elimina la excesiva protección procedimental concedida a los inquilinos; el juicio especial de desahucio desaparece y ahora se contempla en el capítulo que regula un solo procedimiento denominado

"De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario". Se elimina de la mayor forma posible la dilación durante los procedimientos, se elimina la negativa ficta para la confesional del inquilino, se rellenan las lagunas legales que padecía el Código de Procedimientos Civiles tales como la falta de responsabilidad civil contemplada en dicha ley para el caso de los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal, así como la regulación entorno a las acciones que se intenten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento. Se contempla un nuevo juicio realmente expedito en que se eliminan antiguas y oxidadas costumbres judiciales. Las apelaciones sólo se admitirán en efecto devolutivo.

Esperamos que con las nuevas regulaciones se logre dar un real cumplimiento a los artículos 14 y 16 Constitucionales en vista de que las condiciones actuales del país requieren de una justicia pronta y expedita.

El Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993 provocó inconformidades y descontento entre los grupos inquilinarios que sintieron afectados sus derechos al 'verse desprotegidos' por el gobierno. Derivado de dichas protestas y tratando de conciliar dichos intereses, el día 23 de septiembre de 1993 salió publicado en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y

para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor publicado el 21 de julio de 1993" que lo único que hace es alargar la entrada en vigor de las disposiciones contenidas en el Decreto en cuestión: en vez del 19 de octubre de 1993 como se tenía planeado, ahora se establece el 19 de octubre de 1998 para que inicien su vigencia, salvo los siguientes tres casos a los que se les aplicarán las disposiciones a partir del 19 de octubre de 1993 y son: los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, los que se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional y aquellos cuya construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

IV. Otra gran reforma es que la Procuraduría Federal del Consumidor dejará de tener injerencia en cuestiones relacionadas con la materia inmobiliaria y únicamente estarán sujetos a dicha ley los actos relacionados con inmuebles cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para uso habitacional. Nos parece una sabia decisión del legislador pues la existencia de una autoridad administrativa, coexistiendo paralelamente con la autoridad judicial con el objeto de resolver las controversias que se suscitaran entre arrendador y arrendatario no produjo una solución a la problemática habitacional, y mas bien, resultó un organismo con fines políticos, demostrando a la ciudadanía que se tenía interés por parte del Gobierno de proteger a los

inquilinos de los 'abusivos caseros', lo cual resultaba más bien una falsa solución pues dicha autoridad lo más que podía hacer en dichos casos, era imponer sanciones administrativas para el caso de que resultara procedente la violación de la Ley Federal de Protección al Consumidor dejando a salvo los derechos del inquilino para que los ejercitara ante los tribunales judiciales.

V. Otra importante reforma en materia inmobiliaria es que se abroga el Decreto expedido el 30 de diciembre de 1948 por el que quedaron prorrogados por ministerio de ley los contratos de arrendamiento destinados a habitación con rentas menores de \$ 300.00 (treinta centavos actuales), por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres y los destinados a comercio o industria. Dicho Decreto fue abrogado por otro del 30 de diciembre de 1992, si bien es cierto que en su momento el Decreto de 1948 cumplió una función social que fue: el permitir apoyar a un gran número de familias que habitaban viviendas arrendadas y que gracias a dicha disposición pudieron hacer frente a las condiciones económicas de la época a fin de obtener una habitación a un precio bajo.

En efecto, tanto el Decreto de 1948 como los publicados anteriormente al mismo, fueron dictados en atención al alto costo de la vida que afectaba la dañada economía de la gran mayoría de los habitantes de esta gran ciudad, producto de los años de guerra que se habían vivido a nivel mundial y que habían repercutido indirectamente en nuestro país; como dijimos anteriormente, dicho Decreto

funcionó en su momento pero al paso del tiempo se tornó anacrónico, en la realidad vino a crear una terrible situación para los arrendadores y arrendatarios. A los primeros porque no era equivalente el monto de la renta recibida con el valor del inmueble dado en arrendamiento al haber sido congelados de manera indeterminada los montos de las rentas, lo que creó un grave desinterés por su parte ocasionando con ello el descuido y falta de mantenimiento de sus propiedades con lo cual las mismas se tornaron viviendas inseguras para sus moradores y en este caso, los inquilinos se vieron habitando inmuebles insalubres e inseguros, sin poder exigir nada de sus caseros.

Tomando en cuenta estas situaciones, el legislador decide en 1992 abrogar el Decreto expedido en 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento pero que para efectos se irán descongelando paulatinamente dependiendo del supuesto de que se trate, con el objeto de dar oportunidad a los inquilinos de valerse de los soportes crediticios, facilidades administrativas y asesoría jurídica que estableció el Gobierno a fin de apoyar a los arrendatarios de inmuebles destinados a casa habitación para poder adquirir y rehabilitar los inmuebles ocupados, si así lo desean.

Realmente es un gran cambio el sufrido en la cuestión inmobiliaria que permitirá a los arrendadores y constructores invertir en la construcción y remodelación de inmuebles a efectos de destinarlos al arrendamiento no sólo comercial sino también habitacional, lo que permitirá que a

mediano plazo comience a operar la ley de la oferta y la demanda con lo cual se espera se abaraten, por no decir que adquieran un valor real al mercado, las rentas que se deben pagar por los inmuebles arrendados. Con dicha situación esperamos se de pauta para solucionar tan terrible problema que vive nuestra ciudad que es el déficit habitacional.

ANEXO I**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**

Acuerdo por el que otorgan subsidios fiscales y facilidades administrativas para la adquisición o rehabilitación de inmuebles de uso habitacional, que se encontraban regulados por el Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales de fecha 24 de diciembre de 1948, publicado el 30 del mismo mes y año, y de inmuebles que representan un alto riesgo estructural y de servicios.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice:
Departamento del Distrito Federal.- Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADQUISICION O REHABILITACION DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL QUE SE ENCONTRABAN REGULADOS POR EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 30 DEL MISMO MES Y AÑO, Y DE INMUEBLES QUE REPRESENTAN UN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL Y DE SERVICIO.

CONSIDERANDO:

Que con fecha 30 de diciembre de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se

abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948.

Que a fin de que los arrendatarios u ocupantes de casas o locales destinados exclusivamente a uso habitacional, que hayan sido regulados por el Decreto señalado en el considerando anterior, así como los ocupantes de inmuebles dados en arrendamiento que representen un alto riesgo estructural y de servicios, estén en posibilidad de contar con una vivienda digna y decorosa, es indispensable establecer instrumentos que permitan el desarrollo de programas tendientes a promover y apoyar la adquisición y rehabilitación de dichos inmuebles, que para coadyuvar a concretizar esta finalidad, el Gobierno del Distrito Federal debe establecer mecanismos ágiles que permitan dar celeridad a los trámites y requisitos necesarios para el otorgamiento de escrituras, a fin de dar seguridad jurídica a las transmisiones de propiedad.

Que los organismos de vivienda, de acuerdo con el Decreto abrogatorio, deben establecer según sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, asesoría jurídica, así como subsidios fiscales y facilidades administrativas, para apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación, derivado del Decreto de Descongelación, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ARTICULO 1o. El presente tiene por objeto otorgar subsidios fiscales y facilidades administrativas a los beneficiarios de las acciones de los organismos de vivienda, así como a los promotores sociales y privados, que tengan por objeto apoyar la adquisición o rehabilitación de inmuebles dedicados exclusivamente a la habitación que hayan sido regulados por el Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, y de aquellos inmuebles dados en arrendamiento, que representen un alto riesgo estructural y de servicios para la vida y salud de sus ocupantes y que requieran ser rehabilitados.

ARTICULO 2o. El subsidio a que alude el artículo anterior, será equivalente al 50% de los créditos que por concepto del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, contribuciones de mejoras previstas en el artículo 53 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, derechos por la expedición de licencias de construcción y derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, sean a cargo de los beneficiarios a que se refiere el artículo 1o. de este Acuerdo, durante el ejercicio fiscal 1994, con motivo de la adquisición o rehabilitación de los inmuebles señalados.

ARTICULO 3o. Las personas que pretendan obtener los beneficios a que se refiere el presente Acuerdo deberán

satisfacer ante el organismo de vivienda correspondiente, los siguientes requisitos:

a). Acreditar su calidad de arrendatario u ocupante del inmueble.

b). Presentar solicitud por escrito, firmada por la mayoría de los respectivos ocupantes del inmueble de que se trate.

c). Acompañar a la solicitud, la anuencia expresa del propietario para vender el inmueble respectivo.

d). Acreditar que no se cuenta con ninguna propiedad inmueble y no haber sido beneficiado por otro programa de vivienda.

e). En su caso, demostrar que su situación coincide exactamente con los supuestos consignados en el decreto abrogatorio de fecha 21 de diciembre de 1992 publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 del propio mes y año.

ARTICULO 4o. Una vez que reúnan los requisitos a que se refiere el artículo anterior, los organismos de vivienda, solicitarán por escrito a la Secretaría General de Planeación y Evaluación el reconocimiento del subsidio de que se trata, acompañado de la certificación respectiva, firmada por el titular del organismo, en la que se haga constar esta situación, precisando la o las contribuciones objeto de su petición, así como el monto de las mismas.

ARTICULO 5o. El subsidio que se otorgue se condicionará a que en la realización de los trabajos de rehabilitación de vivienda se sujeten a las especificaciones técnicas, lineamientos y plazos que al efecto se establezcan en el proyecto y calendario de obras definitivos aprobados.

ARTICULO 6o. El otorgamiento del subsidio no relevará a los contribuyentes de presentar la declaración relativa al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

ARTICULO 7o. En las enajenaciones que se efectúen ante notarios del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considere para los efectos de la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, será aquel que resulte del avalúo tipo practicado por persona autorizada por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, o el que los contribuyentes obtengan de aplicar el procedimiento y los valores de referencia del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos y Valuadores.

ARTICULO 8o. En los casos de rehabilitación de inmuebles a que se refiere el presente Acuerdo, no se requerirá la presentación de las licencias de construcción anteriores para el trámite de las nuevas.

ARTICULO 9o. En caso de edificios catalogados como monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional

de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes se deberá presentar el proyecto de rehabilitación aprobado por el instituto que corresponda.

ARTICULO 10o. Las declaraciones del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y las relativas a las solicitudes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como los avisos de tipo administrativo y fiscal, incluidas las declaraciones que hace mención el artículo 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que deban hacer los notarios a las autoridades respecto de los inmuebles que se enajenen en los términos de este Acuerdo, presentarán en relaciones globales y simplificadas que contendrán el nombre del adquirente, la vivienda y el valor de ésta, el acreedor y el monto adeudado, en su caso, y los impuestos y derechos causados en las operaciones sin la exhibición de anexo alguno.

ARTICULO 11. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en relación con el artículo primero transitorio del Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforma dicho Código, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, y de las disposiciones relativas de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se considera que el notario cumple con su obligación de cerciorarse de estar arrendados los inmuebles y del carácter de los ocupantes o

poseedores de los mismos, con la certificación expedida por el titular del organismo de vivienda al momento de solicitar el subsidio. Para tal efecto deberá anexarse copia de dicha certificación al protocolo correspondiente.

ARTICULO 12. Cuando por cualquier motivo se requiera constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de alguno o algunos de los predios que formen parte de los mencionados proyectos, se tendrán por cumplidos los permisos o autorizaciones administrativas urbanas y sanitarias establecidas por el artículo 3o. de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y no será necesario otorgar bienes, considerándose como condominios vecinales, surtiendo efectos de la declaratoria a que se refiere el citado precepto la expedición del presente Acuerdo.

ARTICULO 13. En la ejecución de lo dispuesto en este Acuerdo, deberán participar todos los notarios del Distrito Federal la determinación de los honorarios notariales se realizará en términos del Convenio suscrito con el Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C. y del Arancel de Notarios del Distrito Federal, según sea el caso.

ARTICULO 14. Las Secretarías Generales de Gobierno, de Planeación y Evaluación, la Coordinación General Jurídica, la Tesorería, las Direcciones Generales de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal

intervendrán en sus respectivas esferas de competencia para prestar todas las facilidades administrativas y otorgar los subsidios fiscales a que se refiere este Acuerdo por medio de una ventanilla única que será determinada por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá sus efectos a partir del 1o. de enero de 1994 y hasta el 31 de diciembre del mismo año.

México, D.F., a 11 de enero de 1994.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Aguilera Gómez.-
Rúbrica.

ANEXO II**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**

Acuerdo por el que se otorgan subsidios fiscales y facilidades administrativas a los beneficiarios de las acciones realizadas por organismos descentralizados y fideicomisos públicos, así como a los promotores sociales y privados que tengan por objeto desarrollar proyectos de vivienda nueva popular o de rehabilitación y reparación de la misma.

Al margen un logotipo, que dice: Departamento del Distrito Federal.

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS A LOS BENEFICIARIOS DE LAS ACCIONES REALIZADAS POR ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y FIDEICOMISOS PUBLICOS ASI COMO A LOS PROMOTORES SOCIALES Y PRIVADOS QUE TENGAN POR OBJETO DESARROLLAR PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA POPULAR O DE REHABILITACION Y REPARACION DE LA MISMA.

MANUEL AGUILERA GOMEZ, Jefe del Departamento del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 10., 50., 26 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 10., 19, fracciones V y XIV, y 20, fracciones I, VI, VII, XI y XIV de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 27, del Decreto que aprueba el Presupuesto de Egresos del Departamento del

Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal de 1994; 1o., 3o., 5o., y 6o., fracción VII de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; 1o., 2o., 5o., fracciones I y XXI, 8o., fracciones I y VI y 25 fracciones I, VII y XII del Reglamento Interior del propio Departamento; 1o. y 3o., fracción XV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consagra el derecho fundamental a la vivienda, al establecer que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por lo que los ordenamientos legales deberán establecer los instrumentos y apoyos necesarios para tal objetivo.

Que el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 establece, entre otras acciones prioritarias, las tendientes a fomentar la construcción de la vivienda de interés social, rescatar inmuebles y zonas históricas, así como favorecer la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Que para alcanzar los objetivos planteados, es indispensable alentar la participación decidida de los sectores público, social y privado, dedicados a la promoción de vivienda, en el proceso de urbanización y construcción de viviendas para las personas de menores ingresos.

Que la construcción de vivienda de interés social constituye un factor de gran importancia para elevar el nivel de vida de quienes habitan en inmuebles dañados, vecindades y zonas marginadas de la Ciudad de México.

Que el artículo 27 del Decreto por el que se aprueba el Presupuesto de Egresos del Departamento del Distrito Federal para el ejercicio fiscal de 1994, prevé el otorgamiento de subsidios en apoyo a la realización de las metas y objetivos previstos en el Plan Nacional de Desarrollo, mediante la autorización previa y por escrito del Titular del Departamento del Distrito Federal.

Que con objeto de apoyar a los grupos sociales de menores ingresos que habitan en el Distrito Federal, el gobierno de la ciudad ha considerado conveniente otorgar facilidades administrativas y subsidios fiscales como apoyo a los programas de vivienda que se lleven a cabo en esta entidad federativa, y

Que es objetivo fundamental del Departamento del Distrito Federal, establecer mecanismos ágiles que permitan dar celeridad a los trámites y requisitos necesarios para el otorgamiento de escrituras, a fin de dar seguridad jurídica a las transmisiones de propiedad, y con el propósito de dar continuidad a las acciones emprendidas en materia de vivienda, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El presente Acuerdo tiene por objeto otorgar subsidios fiscales y facilidades administrativas a los organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores sociales y privados que tengan por objeto desarrollar proyectos de vivienda nueva de interés social, o de rehabilitación y reparación de la misma, con un costo de hasta 180 veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal por vivienda y hasta 236 veces de dicho salario exclusivamente para edificaciones ubicadas en el Centro Histórico; así como a los beneficiarios de las acciones que los mismos realicen.

Asimismo, sólo se otorgarán las facilidades administrativas que señala este Acuerdo a los organismos descentralizados, fideicomisos públicos, promotores sociales y privados que desarrollen proyectos de vivienda nueva con un costo hasta de 300 veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal por vivienda.

SEGUNDO. El subsidio a que alude el punto anterior, será equivalente al 50% de las cantidades que por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, contribuciones de mejoras previstas en el artículo 53 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, derechos por la expedición de licencias de construcción, licencias de subdivisión de predios, por los servicios de alineamiento de

inmuebles, de señalamiento de número oficial y derechos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, directamente relacionados con los proyectos de vivienda, sean a cargo de los beneficiarios de las acciones realizadas por los organismos, fideicomisos de éstos, en su caso y de los promotores a que se refiere el punto primero de este Acuerdo, en el ejercicio fiscal de 1994, con motivo de la construcción o reparación de inmuebles para vivienda popular.

En el caso de que para el desarrollo del proyecto de vivienda respectivo se tenga que realizar la fusión de predios, se otorgará un subsidio equivalente al 90% de los derechos que por este concepto se generen.

TERCERO. Los promotores privados de vivienda, para ser considerados como beneficiarios del presente Acuerdo, deberán acreditar ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica lo siguiente:

I. Que desarrollen proyectos de vivienda tipo "A" y "B", con valores de hasta 180 veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal y hasta 236 veces de dicho salario mínimo cuando se trate de edificaciones ubicadas en el Centro Histórico, o bien, de 300 veces del citado salario mínimo, si sólo se trata del otorgamiento de facilidades administrativas, para lo cual deberán presentar oficio de solicitud acompañando proyecto de sembrado y planta y tipo de vivienda con croquis de localización:

II. Que trabajen por medio de financiamiento del Fondo de Vivienda del Banco de México, o de la Banca Comercial;

III. Que cuenten con el dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, por el que se acredite que el promotor reúne los requisitos para obtener los subsidios a que se refiere este Acuerdo.

CUARTO. Los promotores de vivienda del sector social, para ser considerados beneficiarios del presente Acuerdo, deberán:

I. Reunir el requisito a que se refiere el inciso I del punto anterior.

II. Estar registrado ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica como organización que se dedica a la promoción de vivienda popular, y

III. Que el proyecto de vivienda que se trate lo realice por sí o a través de un organismo o fideicomiso público dedicado a la vivienda.

QUINTO. Los organismos descentralizados y fideicomisos públicos del Sector Departamento del Distrito Federal, que no se encuentren en los supuestos del artículo 27 del Decreto por el que se aprueba el Presupuesto de Egresos del Departamento del Distrito Federal para el ejercicio Fiscal de 1994, también serán considerados como sujetos del

presente Acuerdo. Para la obtención del beneficio fiscal, deberán cumplir los requisitos señalados en los incisos I y III del punto tercero de este Acuerdo.

SEITO. Una vez que reúna los requisitos que establecen los puntos anteriores, los organismos y organizaciones de los sectores público, social y privado a que se refiere el presente Acuerdo, solicitarán por escrito ante la Secretaría General de Planeación y Evaluación el reconocimiento del subsidio de que se trate, precisando la o las contribuciones objeto de su petición, así como el monto de las mismas.

SEPTIMO. El subsidio que se otorgue a las entidades y promotores a que se refiere el punto primero de este Acuerdo, se condicionará a que en la realización de los trabajos de construcción, rehabilitación y reparación de vivienda se sujeten a las especificaciones técnicas, lineamientos y plazos que al efecto se establezcan en el proyecto y calendario de obras definitivas, aprobadas.

OCTAVO. El otorgamiento del subsidio no relevará a los contribuyentes de presentar la declaración relativa al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

NOVENO. En las enajenaciones que se efectúen ante los notarios del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considere para los efectos de la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, será aquél que resulte del avalúo tipo practicado por persona autorizada por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, o el que

los propios contribuyentes obtengan de aplicar el procedimiento y los valores de referencia del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores.

DECIMO. En los casos de reparación y rehabilitación de inmuebles destinados preponderantemente a los proyectos de vivienda a los que se refiere el presente Acuerdo, no se requerirá la presentación de las licencias de construcción anteriores para el trámite de las nuevas.

DECIMO PRIMERO. Cuando se trate de desarrollos de más de 50 viviendas o se cuente con autorización de incremento a la densidad en caso de obra nueva, previa la obtención de la licencia de uso de suelo, deberá obtenerse de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, el dictamen correspondiente a los requisitos indispensables que se deberán cubrir en lo concerniente a áreas de donación, equipamiento urbano y cajones de estacionamiento, así como lo relativo a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 74, 78, 79, 80 y 9o. transitorio, inciso G.

Cuando el proyecto de rehabilitación, implique ampliación del número de viviendas, superficie o bien, sea necesaria la autorización de incremento de densidad, no se requerirá la licencia de uso de suelo, únicamente, previa la obtención de la licencia de construcción, deberá obtenerse de la

Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica el dictamen a que se refiere el párrafo anterior.

Para el caso de inmuebles ubicados en el perímetro "A" de Centro Histórico de la Ciudad de México, se estará a lo dispuesto en el inciso G del artículo noveno transitorio del citado Reglamento de Construcciones.

DECIMO SEGUNDO. La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica eximirá, tomando en cuenta el tipo de construcción de que se trate, de parte o de la totalidad de los cajones de estacionamiento que se prevén en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, siempre y cuando se reúnan los siguientes requisitos:

I. Que la superficie de las viviendas no rebase 65 metros cuadrados de construcción, independientemente de los indivisos de uso común;

II. Que se solicite por escrito a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica el dictamen correspondiente, anexando el proyecto de sembrado de vivienda con croquis de localización, y

III. Que en el caso de edificios catalogados como monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se deberá presentar el proyecto aprobado por el Instituto que corresponda.

DECIMO TERCERO. La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, previa opinión, cuando así lo amerite, de la Coordinación General de Transporte, de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, de las Delegaciones y de las asociaciones de residentes, autorizará los incrementos a la densidad de construcción convenientes, de conformidad con los criterios de redensificación de las zonas urbanas.

DECIMO CUARTO. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en relación con el artículo primero transitorio del Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforma dicho Código, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, y de las disposiciones relativas de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se considera que el notario cumple con su obligación de cerciorarse de estar o no arrendados los inmuebles y el carácter de ocupantes o poseedores de los mismos, con la declaración que hagan los servidores públicos del Departamento del Distrito Federal, o de la entidad que otorgue las enajenaciones o adquisiciones respectivas a la declaración que haga, en su caso, el propio enajenante.

DECIMO QUINTO. Las declaraciones del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y las relativas a las solicitudes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio del Distrito Federal, así como los avisos de tipo administrativo y fiscal, incluidas las declaraciones que hace mención el artículo 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que deban hacer los notarios, a las autoridades respecto de los inmuebles que se enajenen o graven en los términos del presente Acuerdo, se presentarán en relaciones globales y simplificadas, que contendrán el nombre del adquirente, la vivienda y el valor de ésta, el acreedor y el monto adeudado, en su caso, y los impuestos y derechos causados en las operaciones, sin la presentación de anexo alguno.

Estas relaciones servirán para la presentación de los testimonios respectivos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para los efectos de su inscripción.

DECIMO SEITO. Por el presente Acuerdo quedan autorizadas las fusiones y subdivisiones de predios, que sean estrictamente necesarias para la realización de los proyectos a que se refiere el punto primero de este Acuerdo, previo dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

DECIMO SEPTIMO. Cuando por cualquier motivo se requiera constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de alguno de los predios que formen parte de los mencionados proyectos, se tendrán por cumplidos los permisos o autorizaciones administrativas, urbanas y sanitarias establecidas por el artículo 3o. de la Ley Sobre el Régimen

de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y no será necesario otorgar bienes, considerándose como condominios vecinales, surtiendo efectos de la declaratoria a que se refiere el citado precepto, la expedición del presente Acuerdo.

DECIMO OCTAVO. En la ejecución de lo dispuesto en el presente Acuerdo, deberán participar todos los notarios del Distrito Federal; la determinación de los honorarios notariales se realizará en los términos del convenio suscrito con el Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C. y del Arancel de los Notarios del Distrito Federal, según sea el caso.

DECIMO NOVENO. Los Secretarios Generales de Gobierno, de Planeación y Evaluación, de Protección y Vialidad y de Obras, las Coordinaciones Generales Jurídica y la de Transporte, la Tesorería, las Direcciones Generales de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, intervendrán en sus respectivas esferas de competencia, para prestar todas las facilidades administrativas y otorgar los subsidios fiscales a que se refiere este Acuerdo por medio de una ventanilla única, que será determinada por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá sus efectos a partir del 1o. de enero de 1994 y hasta el 31 de diciembre del mismo año.

México, D.F., a 11 de enero de 1994.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Aguilera Gómez.-
Rúbrica.

BIBLIOGRAFIA

- 1).- ALBADALEJO, Manuel, Compendio de Derecho Civil, 6a. ed., Editorial Bosch, Barcelona, 1987.
- 2).- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, Derecho Procesal Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1976.
- 3).- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto, Miscelánea Procesal Civil, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., México, 1972.
- 4).- ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- 5).- ARELLANO GARCIA, Carlos, Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- 6).- BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 3a. ed., Editorial Harla, S.A., México, 1984.
- 7).- BLANCO, Alberto, Curso de Obligaciones y Contratos en el Derecho Civil Español, Editorial Cultural, S.A., La Habana, 1930.
- 8).- BONET CORREA, José, Arrendamientos urbanos con renta actualizada: cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo, 4a. ed., Editorial Aranzadi, Pamplona, 1982.

- 9).- BORJA SORIANO, Manuel, Toería General de las Obligaciones, 9a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- 10).- CONDOMINES VALLS, Francisco, Arrendamiento de inmuebles urbanos, Editorial Bosch, Barcelona, 1968.
- 11).- COUTURE, Eduardo J., Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Editorial Nacional, México, 1984.
- 12).- DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, 13a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- 13).- DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Madrid, 1979.
- 14).- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo, El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978.
- 15).- D'ORS, Alvaro, Derecho Privado Romano, 6a. ed., Editorial EUNSA, Pamplona, 1986.
- 16).- GALINDO GARFIAS, Eduardo, Derecho Civil, 7a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1973.
- 17).- GARCIA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 5a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.

18).- GERTZ MONERO, Federico, La Vivienda Congelada en el Distrito Federal, Librería de Manuel Porrúa, S.A., México, 1940.

19).- GOMEZ LARA, Cipriano, Derecho Procesal Civil, 2a. ed., Editorial Trillas, S.A., México, 1985.

20).- GARCIA TELLEZ, Ignacio, Motivos, Colaboración y Concordancias del nuevo Código Civil Mexicano, Fondo Hilario Medina, México, 1931.

21).- IGLESIAS, Juan, Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado, 6a. ed., Editorial Ariel, Barcelona, 1979.

22).- LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos, 2a. ed., Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1962.

23).- MARTINEZ ESCOBAR, Manuel, El Desahucio y su Jurisprudencia, 2a. ed., Editorial Cultural, La Habana, 1942.

24).- MUÑOZ SABATE, Luis, La Prueba en los Arrendamientos Urbanos, Editorial Hispano-Europea, Barcelona, 1968.

25).- MUÑOZ, Luis, Derecho Civil Mexicano, Editorial Modelo, Volumen III, México, 1971.

- 26).- OVALLE FABELA, José, Derecho Procesal Civil, 2a. ed., Editorial Harla, S.A., México, 1985.
- 27).- PALLARES, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 2a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1956.
- 28).- PEREZ PALMA, Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, 4a. ed., Cárdenas Editorial, México, 1976.
- 29).- PLANIOL, Marcelo, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Editorial Juan Buxó, Volumen X, Habana, 1927.
- 30).- PEREZ LASALA, José Luis, Derechos reales y derechos de crédito. Consideración especial de arrendamiento, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1967.
- 31).- PETIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a. ed., Editorial Nacional, México, 1975.
- 32).- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil. Contratos, 8a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1975.
- 33).- RODRIGUEZ AGUILERA, Cesaréo, Derechos de arrendamientos urbanos: ley, doctrina, jurisprudencia, formularios, Editorial Bosch, Volumen II, Barcelona, 1965.
- 34).- SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón, De los Contratos Civiles, 8a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.

35).- VESCOVI, Enrique, Enfoque Procesal del Régimen de Arrendamientos y Desalojos Urbanos, Ediciones Idea, Montevideo, 1974.

LEGISLACION:

I. CODIGO JUSTINIANO (CUERPO DE DERECHO CIVIL), Establecimiento tipográfico de Narciso y Compañía, Tomo II, Barcelona, 1984.

II. DIGESTO DE JUSTINIANO, Editorial Aranzandi, (versión en castellano por Alvaro D'Ors y otros), Tomo III, Pamplona, 1968.

III. INSTITUCIONES DE JUSTINIANO, 7a. ed., Librería de Hijos de Leocadio López, Madrid, 1912.

IV. NOVISIMA RECOPIACION, Libro X, Título X, Ley VII, Tomo IX, 1850.

V. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, 20a. ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.

VI. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL en materia común y para toda la República en materia federal, 61a. ed., Colección Porrúa, S.A., México, 1992.

VII. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 34a. ed., Colección Porrúa, México, 1988.

VIII. DECRETO QUE ABOGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 30 DE DICIEMBRE DE 1992.

IX. DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; SECRETARIA DE GOBERNACION; 21 DE JULIO DE 1993.

X. DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; SECRETARIA DE GOBERNACION; 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

XI. DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO

FEDERAL; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; SECRETARIA DE GOBERNACION; 6 DE ENERO DE 1994 (PRIMERA SECCION).

XII. DECRETO QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL Y EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; SECRETARIA DE GOBERNACION; 23 DE JULIO DE 1992.

XIII. ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS A LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y FIDEICOMISOS PUBLICOS, ASI COMO A LOS PROMOTORES SOCIALES Y PRIVADOS DE VIVIENDA, QUE TENGAN POR OBJETO DESARROLLAR PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA POPULAR, O DE REHABILITACION Y REPARACION DE VIVIENDA; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 7 DE OCTUBRE DE 1992.

XIV. ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADQUISICION O REHABILITACION DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, QUE SE ENCONTRABAN REGULADOS POR EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES Y DE INMUEBLES QUE REPRESENTAN UN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL Y DE SERVICIOS; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 21 DE JUNIO DE 1993 (PRIMERA SECCION).

XV. ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS A LOS BENEFICIARIOS DE LAS

ACCIONES REALIZADAS POR ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y FIDEICOMISOS PUBLICOS, ASI COMO A LOS PROMOTORES SOCIALES Y PRIVADOS QUE TENGAN POR OBJETO DESARROLLAR PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA POPULAR O DE REHABILITACION Y REPARACION DE LA MISMA; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION; DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 20 DE ENERO DE 1994.

XVI. ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN SUBSIDIOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADQUISICION O REHABILITACION DE INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, QUE SE ENCONTRABAN REGULADOS POR EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948; PUBLICADO EL 30 DEL MISMO MES AÑO, Y DE INMUEBLES QUE REPRESENTAN UN ALTO RIESG ESTRUCTURAL Y DE SERVICIOS; DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 21 DE ENERO DE 1994.