

36
20:300609



UNIVERSIDAD LA SALLE

ESCUELA MEXICANA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U. N. A. M.

LA SITUACION ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

EDUARDO MENDEZ VITAL

Director de Tesis: Lic. Alfonso Saenz Ramírez

MEXICO, D. F.

1990

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

UNAM



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

INDICE

	PAGS.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO	4
A. EN EL DERECHO ROMANO.....	4
B. EN EL DERECHO FRANCES.....	9
C. EN EL DERECHO MEXICANO.....	17
1. CODIGO DE 1870.....	17
2. CODIGO DE 1884.....	21
CAPITULO II. ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE.....	23
A. NATURALEZA JURIDICA.....	24
B. DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	30
1. DEL ARRENDADOR.....	30
2. DEL ARRENDATARIO.....	34
C. FINCAS URBANAS.....	37
CAPITULO III. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS PARA HABITACION.....	39
A. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS ESPECIALES.....	40
B. CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	46
C. LA RENTA.....	49
D. REQUISITOS DEL CONTRATO.....	53
E. DURACION.....	56
F. DERECHO DEL TANTO.....	59
G. TRANSCRIPCION DEL CAPITULO EN LOS CONTRATOS...	63
H. FIANZA O DEPOSITO.....	64

CAPITULO IV. JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	67
A. SU CONSTITUCION.....	67
B. INTEGRACION.....	70
C. LAS ATRIBUCIONES.....	73
D. COMPETENCIA.....	78
CAPITULO V. CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS PARA HABITACION.....	81
A. ACCIONES.....	82
B. DEMANDA.....	85
C. CONTESTACION.....	86
D. CONCILIACION.....	89
E. PERIODO PROBATORIO.....	92
F. AUDIENCIA.....	95
G. INCIDENTES.....	98
H. SENTENCIAS Y RECURSOS.....	102
CAPITULO VI. LEGISLACIONES RELACIONADAS CON EL -- ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE SE REFORMARON.....	106
A. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.....	107
B. LEY DEL I.S.S.S.T.E.....	111
C. LEY DEL NOTARIADO.....	116
D. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.....	118
E. LEY FEDERAL DE VIVIENDA.....	119
F. LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	121
CONCLUSIONES.....	123
BIBLIOGRAFIA.....	126

INTRODUCCION

La presente investigación es consecuencia de la inquietud creada es el sustentante por las diversas modificaciones que ha sufrido la normatividad del arrendamiento de habitación en nuestro país; siendo éstas las más importantes que en su género se han dado en muchos años. Motivadas principalmente por la problemática social de escasez de vivienda que existe en la actualidad.

Así es como la presente investigación, basada en mi incipiente experiencia y en el deseo de ampliar mis conocimientos jurídicos, tiene como pretencioso objetivo, el análisis de la situación en que a partir de las reformas a diversos ordenamientos, se ha situado a los arrendamientos de casa habitación, dando un vuelco total a la impartición de la justicia en ésta materia tan importante.

Asimismo, tiene como objetivo, el coadyuvar a la actualización y guía en esta materia de las generaciones de juristas que inician con ésta, una nueva etapa de transición.

Con el fin de comprender mejor esta nueva posición de la justicia ante las necesidades cambiantes de la vivienda en el D.F. principalmente, he realizado una ligera crítica en sentido constructivo de la legislación aplicable, ofreciendo una serie de sugerencias para poder solucionar en parte la problemática que nos atañe.

Para poder cumplir con el objetivo que pretende la presente investigación, se ha ubicado al arrendamiento desde sus antecedentes históricos hasta su contexto actual, analizando el motivo de este trabajo, que es el arrendamiento de fincas urbanas para habitación y su procedimiento judicial en caso de controversia, todo esto en el Distrito Federal.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

A.- EN EL DERECHO ROMANO

B.- EN EL DERECHO FRANCES

C.- EN EL DERECHO MEXICANO

1.- CODIGO DE 1870

2.- CODIGO DE 1884

I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO.

A. EN EL DERECHO ROMANO.

En Roma se consideró al arrendamiento un contrato consensual, el cual era sinalagmático perfecto, al crear obligaciones recíprocas a cargo de las dos partes.

La "Locatio Conductio" fue el nombre que se le daba al arrendamiento, y es conceptuado por Eugene Petit como "Contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamado "merces". El que pagaba el precio era el "Conductor", y el que prestaba los servicios o proporcionaba la casa era el "Locator". La Legislación Romana contemplaba dos tipos de arrendamientos:

- 1) de cosas (Locatio Conductio Rerum)
- 2) de servicios (Locatio Conductio Operis y Operarum)

De el arrendamiento de servicios sólo mencionaremos que es aquel que sirve de antecedente al contrato laboral actual, y al de obra, según el caso, ya que en la "locatio conductio operarum" el Locator trabajaba y el Conductor pagaba las

merces, que era el precio en dinero, y en la "locatio conductio operis" el Conductor recibía la cosa sobre la que debía hacer su trabajo, siendo la cosa arrendada la operación a realizarse y no el trabajo en sí.

El otro tipo de arrendamiento contemplado por el Derecho Romano, y en el que profundizaremos por así convenir al desarrollo de esta investigación, es el de cosas, llamado "Locatio Conductio Rerum".

En Roma existió este contrato desde tiempos imperiales (hace más de 2000 años), el cual fue tomando auge con las conquistas logradas, ya que aumentó el comercio, y así la afluencia de extranjeros, aumentando con las emancipaciones de esclavos, que al no contar con un capital para hacerse de una casa, se veían obligados a rentar ésta, o una parte de la misma.

Henry y Jean Mazeaud señalan al igual que otros autores, que el arrendamiento en su origen presentaba gran similitud con la venta, al tener como elementos esenciales de ambos el determinar la cosa objeto del contrato y señalar un precio cierto en dinero.

Encontramos así que en Roma se obligaba a realizar el pago en dinero, y el objeto del contrato podía ser cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal con tal que no fuere consumible y que se hallara en el comercio.

El Locutor realizaba una locatio, que significa prestar los servicios o proporcionar el bien, y tenía derecho a ejercer en su caso, la actio locati; mientras que el Conductor realizaba una conductio, o sea que pagaba un precio, y tenía derecho, también en su caso, a ejercer la actio conducti o exconducto.

Las obligaciones o deberes de las partes se señalan a continuación:

Del Locutor o Arrendador:

1. Procurar al Conductor el uso y disfrute de la casa durante el arrendamiento.
2. Entregar la casa al Conductor.
3. Responder de los daños en caso de evicción o de vicios ocultos que se causaren al Conductor.
4. Indemnizar al Conductor en caso de enajenar el inmueble.
5. Reembolsar al Conductor los gastos necesarios y útiles que hizo a la cosa.
6. Hacer las reparaciones necesarias al bien para su conservación.

Por último, el Locator es responsable de su dolo, aunque debía soportar la pérdida de la cosa si perecía por caso fortuito.

Del Conductor o Arrendatario:

1. Pagar las merces convenidas, que pagaba periódicamente (pensión).
2. Usar la cosa para lo que estaba destinada y cuidarla como buen padre de familia.
3. Hacer las reparaciones pequeñas.
4. Responder de cualquier deterioro que sufriera la cosa por su culpa o dolo.
5. Restituir la cosa al Locator al término del Contrato.

Existía además una hipoteca tácita de la que gozaba el Locator, sobre el ganado, esclavos, etc. que llevara al inmueble el Conductor, y que podía hacer efectiva en el momento en que existiere un adeudo del mismo arrendatario, al cual le era permitido subarrendar la casa, salvo pacto en contrario.

Las causas que ponían fin a la "Locatio Conductio Rerum" eran, a saber:

1. La expiración del plazo convenido; con excepción de la Relocatio Tácita, que se traduce en la tácita reconducción en nuestro Derecho.
2. Por mutuo consentimiento.
3. Por pérdida de la cosa arrendada.
4. Por abuso o deterioro de la cosa.
5. Por falta de pago de las merces durante dos años.
6. Por necesitar el Locator la cosa para vivir en ella o repararla cuando sea indispensable.

En los tres últimos casos daba lugar a la rescisión del contrato el hecho de encontrarse en esos supuestos.

La muerte de alguno de los contratantes o la venta del bien no daba lugar a la disolución del arriendo, ya que en el primer caso las obligaciones se heredaban, y en el caso de la venta no cesaba la relación con el enajenante, aunque el nuevo propietario no tuviera obligación para con el inquilino.

Por último señalaremos que en Roma se dio nacimiento a un contrato, en que un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona mediante una renta anual, y siendo que poseía elementos de una venta y de un arrendamiento, le dieron un trato diferente, llamándolo "enfiteusis", que basaba su peculiaridad en los riesgos, que eran convenidos al contratar, y a falta de convenio el propietario soportaba la pérdida total, y el enfiteuta la parcial, siendo que el enfiteuta adquiere un Derecho real sobre la cosa, que era el Derecho de Enfiteusis.

B. EN EL DERECHO FRANCES

Señalamos la Legislación Francesa como antecedente histórico del arrendamiento, en virtud de que aún cuando no analizaremos su conformación actual, ésta se dio a finales del siglo XVIII, y ha servido de base a infinidad de países, que prácticamente copiaron la misma.

Cabe aclarar que la "Revolución Francesa" fue el movimiento histórico que vino a transformar genéricamente a lo normado hasta esa fecha, que no variaba esencialmente en casi nada a los inicios del arrendamiento en Roma, siendo dicha Revolución, la pauta para el Código Civil Francés que rige en la actualidad.

Extrañará a algunos la anterior aseveración; por lo que a manera de explicación mencionaremos que lo que se ha transformado la norma, de la

Revolución en comento a la actualidad ha sido a través de leyes y decretos que corren agregados al Código Civil, regente de las relaciones entre particulares en Francia.

Entrando en materia, diremos que actualmente y en contra del sentir de los revolucionarios franceses, el arrendamiento tiende a perpetuarse, debido a la legislación especial ya mencionada, que fue motivada principalmente por los efectos, de la Primera Guerra Mundial en Francia.

El Legislador ha tratado de paliar las consecuencias de la crisis de la vivienda debida a las circunstancias económicas, a la destrucción de edificios por operaciones de guerra y por el desarrollo de las grandes dependencias administrativas. Con esa finalidad le ha obligado al arrendador, por una parte, a mantener en la finca al inquilino luego de la expiración del arrendamiento; y, por otra parte, a fijado imperativamente los precios de los alquileres, por lo que, esa fijación de los precios de los alquileres ha tenido consecuencias muy graves, y es que el Legislador no se ha contentado con prohibir una alza, que corresponde a la escasez de los alojamientos, sino que además se ha negado, al menos para los locales de vivienda, a dejar que los propietarios tomen en cuenta la baja del poder adquisitivo de la moneda; por eso se han encontrado los propietarios en la imposibilidad de efectuar las obras de conservación necesarias; mientras que los capitales no se invertían ya en la construcción de casas de renta. El Legislador se vio obligado entonces a instaurar una política nueva de la vivienda, facilitando a los

particulares, mediante préstamos consentidos en condiciones ventajosas, la construcción de inmuebles en copropiedad. Esos préstamos, que suelen ser a largo plazo, constituyen una carga considerable para el Estado, que, en razón de las sucesivas desvalorizaciones, no será reembolsado sino imperfectamente.

El retorno a la libertad de los precios tendría la ventaja de permitirle a los propietarios reparar sus inmuebles y atraer capitales hacia la construcción, pero ese retorno no puede ser considerado sino gradualmente. Por otra parte, la libertad de los precios de los alquileres llevaría consigo una modificación profunda de las condiciones de vida. En la actualidad, el propietario de una finca urbana recibe un alquiler que no compensa el importe de las reparaciones urgentes; mientras que sus inquilinos suelen contar con recursos suficientes para poseer automóvil y una casa de campo.

La legislación especial, surgida de las dificultades de la primera guerra mundial, ha querido amplitud considerable, y ha creado en materia de locales para vivienda, para usos profesionales, para usos comerciales y para los arrendamientos rústicos, algunas reglas imperativas que derogan las del Código Civil, sin embargo, estas últimas constituyen todavía el derecho común del arrendamiento.

En Francia el arrendamiento o locación, es un "Contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo".

En lo que se refiere a los elementos constitutivos y modalidades, prácticamente son los mismos que en Roma, contemplando así todavía arrendamientos de cosas (muebles e inmuebles) y de obra (contrato laboral en México).

La duración del contrato no se encuentra limitada expresamente en el Código Civil, aplicándose supletoriamente un Decreto de 1790 que prohíbe que sean perpetuas, además de no exigir el hecho de ser por escrito.

La obligación principal del arrendador es procurar el goce del bien arrendado a su contratante, sin dejar de cumplir las demás:

- a) Entregar el inmueble.
- b) Entregarlo en buen estado.
- c) Conservarlo igual durante el contrato.
- d) No perturbar el goce del bien.
- e) Garantizar contra perturbaciones de terceros.
- f) Responder de vicios ocultos.

"El Legislador, moderno, para asegurar la vivienda, evitar el alza de los alquileres y favorecer la explotación de la tierra, ha reglamentado imperativamente el contrato de arrendamiento de cosas; y le obliga al arrendador, en numerosos casos, a renovar el arrendamiento o a mantener al locatario en la finca; de tal suerte que el arrendamiento de un inmueble presenta una tendencia hacia la perpetuidad. Ha fijado rentas a precios sumamente bajos, al menos para los locales destinados a vivienda. Le ha concedido el arrendatario rústico un derecho de adquisición preferente".

Las obligaciones del arrendatario son:

- a) Servirse de la casa como se convino.
- b) Usarla y conservarla como buen padre de familia.
- c) Pagar la renta en las épocas convenidas.

Además de estas obligaciones señaladas expresamente en la ley, se entiende que además está obligado a restituir la casa una vez que haya terminado el arrendamiento.

Existe excepcionalmente una obligación especial del arrendamiento en caso de tratarse de un arrendamiento urbano; y es el que señala el artículo 1752 que

obliga al inquilino a tener en la casa muebles suficientes para responder de las rentas. (Similar a la hipoteca tácita en Roma).

La terminación del contrato de arrendamiento se da por:

- a) Expiración del plazo convenido.
- b) Pérdida de la cosa.
- c) Resolución del derecho de propiedad del arrendador. (Pérdida judicial).
- d) Incumplimiento de las obligaciones.
- e) Efecto de la enajenación del inmueble.
- f) Muerte de alguna de las partes.
- g) Por mutuo consentimiento.
- h) Rescisión por efecto de quiebra.

Evidente es la diferencia que existe entre el Derecho Francés y el nuestro, contemplando el primero mencionado, diversas especies de arrendamiento como son:

- + Arrendamiento Enfitéutico.
- + Arrendamiento con dominio recuperable.
- + Arrendamiento del Derecho de caza.
- + Arrendamiento de Viñedos.
- + Arrendamiento de Ganados.
- + Aparcería.

Como corolario a este inciso, y en apoyo a lo desarrollado por el sustentante en el Capítulo III de este estudio, se transcribe la crítica del maestro Planiol al Intervencionismo Estatal dentro de la legislación privada, hecho que se está dando en la actualidad en nuestro país.

Apreclación crítica.- El problema de las relaciones entre los propietarios y los inquilinos ha preocupado al legislador desde que terminó la guerra; sus

repetidas y a veces desafortunadas intervenciones, han sido fuente de innumerables dificultades. Las medidas tomadas se reducen, en definitiva, a la reglamentación, muy limitada, de los derechos del propietario. Esta no puede ni lanzar a su inquilino para instalar a otro en su lugar, ni recuperar los locales por sí mismo, salvo caso excepcional, ni dejar los locales vacíos, ni fijar libremente el precio de la renta. Sin embargo, las relaciones entre propietarios e inquilinos continúan siendo de naturaleza contractual, ya que la ley se limita a prorrogar los contratos en curso y a limitar las rentas. Pero si la acción de estas relaciones jurídicas es contractual, la reglamentación legal ha llegado a ser tan estricta que ha desaparecido la libertad de las convenciones privadas. Esta legislación ha asegurado la paz social, pero ha impuesto a los propietarios sacrificios considerables, y estorbado las transacciones de inmuebles. Muchos otros países se han visto obligados, como Francia, a recurrir a tales métodos, llegando a ser, a veces, más draconianos.

Todo lo que puede decirse, es que la experiencia de esta reglamentación extremada ha convencido a la mayoría de la gente, de la importancia del legislador para resolver el problema de la habitación. Parece que la mejor solución sería el retorno al Derecho común de la libertad contractual, lo que sólo será posible cuando la situación de los inquilinos se haya adaptado a las nuevas condiciones económicas.

C. EN EL DERECHO MEXICANO.

1. Código de 1870.

Las bases más sólidas y mejor estructuradas del arrendamiento en nuestro Derecho se dan con el Código Civil publicado el 13 de diciembre de 1870, y que a pesar de haberse ido reformando en 1884, 1928, etc... es en éste en el que encontramos el antecedente histórico más importante del arrendamiento en nuestro país, que si bien, es necesario comentar que no ha sufrido grandes cambios; en virtud de esto, analizaremos los aspectos más importantes y los artículos que han sufrido algún cambio sustancial.

Iniciaremos con la definición que nos da del arrendamiento en su artículo 3068: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe". Esta no difiere mucho de la que tenemos en la actualidad, dando como elementos esenciales el consentimiento de las partes y el uso o goce por un tiempo determinado de alguna cosa, con la condición de existir un precio el cual está definido en el artículo 3078 y es idéntico al definido actualmente.

Una de las diferencias importantes es el hecho de que el artículo 3077 señala "El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los

contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la Ley", siendo con esto libre la voluntad de las partes al contratar, respetando así la primicia "Pacta sunt servanda", dado que en la actualidad es restringido el tiempo de duración del contrato, limitándolo con 10, 15 y 20 años, según el caso.

El Código mantenía en lo relativo a obligaciones de las partes, una similitud amplia con el actual. En lo referente al modo de terminar el arrendamiento, señala en su artículo 3134; "El arrendamiento puede terminar:

1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
2. Por convenio expreso.
3. Por nulidad.
4. Por rescisión.

Siendo así que no contemplaba la confusión, pérdida, expropiación y evicción como modo de terminar el contrato.

A continuación se transcriben algunos artículos que difieren con el sentir legislativo contemporáneo:

"3137.- Se llama año labrador el espacio de tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil".

"3138.- Las diferencias que sobre lo dispuesto en el artículo anterior se suscitaren, se decidirán por peritos".

"3164.- Si el predio arrendado fuere urbano, y faltare para la terminación del arrendamiento un año o más, quedará reducido ese tiempo a un semestre contado desde el remate o adjudicación: en cualquiera otro caso se observará el contrato".

"3168.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio".

"3169.- Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador".

"3170.- Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieran nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta días, durante los cuales estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla".

"3171.- Si el predio arrendado fuera rústico; el arrendatario deberá, antes de levantar la cosecha del tercer año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato; y si no lo hace y el arrendador exige aumento de renta o desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el artículo 3130: nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra".

"3172.- El arrendatario de finca rústica por tiempo indeterminado, que no quiera continuar el arrendamiento, deberá dentro de los dos primeros años dar aviso al arrendador sesenta días antes de que termine el año agrícola; y si no lo hiciere, estará obligado a sostener el contrato por el año agrícola siguiente".

"3173.- Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no se hace novación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola".

Lo anterior citado, es en resumen lo más importante respecto de diferencias que existen entre el Código de 1870 y el actual, que como vemos, no existen muchas ni muy grandes.

2. Código de 1884.

A pocos años de expedido el Código Civil de 1870, éste sufre un sinnúmero de reformas, las cuales son motivadas por la experiencia que vivió el país, una vez que fueron puestos en práctica las disposiciones que regían a los particulares.

En este caso que tratamos (arrendamientos), las reformas no fueron muchas, y en lo que se denota mayor cambio, es en el numeral dado a cada artículo, que varía totalmente. A continuación daremos una tabla comparativa del número que se le dio a cada artículo, y el cambio que sufrió en su texto de ser así.

CODIGO 1870	CODIGO 1884
Art. 3068	Art. 2936
3079 - Trescientos	2447 Pase de cien
3094 - Tercios	2962 Y por semestres
3137 y 3138	SUPRIMIDOS
3136 - En los dos arts. siguientes.	3029 ... dispuesto en el art. 3024 (3158 antes), a menos que el contrato aparezca celebrado dentro de los 60 días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso, el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regirán las reglas siguientes:
	<ol style="list-style-type: none"> I. El arrendatario tiene la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado

el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario.

II. Se exceptúa de lo dispuesto en la Fr. anterior al arrendatario que hubiera adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato:

III. El arrendatario que habiendo hecho adelanto de rentas sea obligado a segundo pago, conforme a la Fr. I, tiene derecho a exigirle al primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

3168 - Durarán 3 años a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de pre-
vio desahucio.

3032 ... determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico.

3170 -

3033 ... Hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2996 y 2997 (3128 y 29 antes).

3171 a 3173 Véase Art. 3032.

Así entonces, el anterior cuadro nos demuestra que las reformas que sufrió el Código Civil en 1884 nos acercan más al actual, existiendo como única diferencia importante lo referente al pago de la renta en caso de enajenarse el bien arrendado.

CAPITULO II

ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE

A. NATURALEZA JURIDICA

B. DERECHOS Y OBLIGACIONES

a) Del arrendador;

b) Del arrendatario.

C. FINCAS URBANAS

A. NATURALEZA JURIDICA

Al tenor del artículo 2398 del Código Civil, "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".

Tal es el aspecto esencial, de definición, del arrendamiento, si bien la propia disposición citada agrega en un segundo párrafo las restricciones de carácter temporal:

"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".

Con esos mismos elementos de nuestra definición legal ya transcrita, se han formulado otras de carácter doctrinario que con texto breve y claro conceptúan a dicho contrato, mencionaremos de entre ellas a la de Enneccerus, Kipp y Wolff:

"El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (1)

(1) Ludwing Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff, tratado de Derecho Civil, Barcelona, 1947, Boch Casa, Editorial, T. II, P. 137.

Se desprende de una y otra definición, que son caracteres imprescindibles del contrato de arrendamiento, los tres siguientes:

- 1o. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2o. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y
- 3o. La restitución de la cosa, en razón de que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Dentro del modo tradicional de caracterizar a los contratos, observamos que el de arrendamiento tiene las siguientes clasificaciones:

- 1.- Es un contrato principal, pues tiene existencia independiente;
- 2.- Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos (concesión del uso o goce de una cosa y pago de un precio).
- 3.- Es generalmente formal, pues requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual, cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$100.00, según interpretación a contrario sensu del artículo 2406 del Código Civil.

También de modo excepcional, tratándose de fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$5,000.00.

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo, pues tal carácter no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

Por lo demás, el arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, en virtud de que necesita, por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

También puede naturalizarse al contrato de arrendamiento de conformidad con una clasificación más moderna, que divide a los contratos según su finalidad: económica, jurídica o jurídico-económica.

Respecto de esta clasificación general de los contratos debe tenerse presente que por finalidad económica se entiende la apropiación de una riqueza, su aprovechamiento o la utilización de un servicio. Ahora bien, los dos fenómenos económicos que le importan al derecho patrimonial son la apropiación de la riqueza y la utilización de los servicios. En cuanto a los primeros tenemos la compraventa,

permuta, donación, mutuo, o sea, el grupo de contratos traslativos de dominio, ya que su objeto primordial consiste en la adquisición de bienes.

El segundo grupo corresponderá a los contratos que tienen por objeto el aprovechamiento de una riqueza ajena (contratos traslativos de uso: arrendamiento y comodato; y también los que tienen por objeto la prestación de servicios y de su aprovechamiento (contratos de prestación de servicios, depósito, contratos de portadores y alquiladores).

Junto a todos estos contratos de clara finalidad económica, se sitúan los que desempeñan una función exclusivamente jurídica, como los que preparan otro contrato, los que comprueban un derecho, o los que consignan la representación para actos jurídicos.

Los contratos de naturaleza mixta, es decir, con finalidad jurídico-económica, comprenden a los llamados de garantía (fianza, prenda, hipoteca) y los que implican cesión de derechos, de deudas y subrogación convencional. (2)

Un problema que destaca en materia de arrendamiento y que por ello es usualmente tratado por los civilistas, es el relativo a la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, y que se traduce en determinar si éste tiene un derecho real o personal respecto del bien arrendado.

(2) Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Contratos, México, 1973, Ed. Porrúa, S.A. T.IV, P. 18 y sig.

En la doctrina extranjera se considera que el derecho es real por dos explicaciones:

- 1a. En los casos de enajenación del bien arrendado (del propietario a un adquirente), el arrendamiento subsiste, por lo que resulta, el derecho del arrendatario, oponible al nuevo adquirente, y esta oponibilidad es una característica de los derechos reales;

- 2a. No sólo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino que también éste, por virtud de la enajenación, se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador y opone, por ende su derecho para exigir el pago de la renta, y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario. Esta es también una situación al parecer propia de los derechos reales, pues hay una transferencia no sólo de derechos, sino también de obligaciones, sin el consentimiento del acreedor.

Nuestro derecho resuelve el problema considerando que hay cesión de contrato: el arrendador cede los derechos y obligaciones derivadas del contrato, es decir, su estatuto de arrendador, y el arrendatario consciente tácitamente con ello, apreciándose así que el arrendatario tiene derecho de crédito. Esta solución se basa en lo dispuesto en el artículo 2409 del Código Civil, que expresa:

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad". En suma: el derecho del arrendatario es personal porque, por una parte, la posibilidad que presenta en el caso aludido no es absoluta, sino sólo referida a un tercero, el adquirente de la cosa; y, en segundo término, porque en el propio caso se da el supuesto de subrogación legal, que es transferencia de créditos o de deudas por ministerio de la ley, independientemente de la voluntad de las partes en la relación jurídica. (3)

Cabe agregar que existen tres clases del arrendamiento: civil, mercantil y administrativo.

El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil sólo cuando recae sobre bienes muebles. (4)

(3) Rojina, ob cit., p. 224

(4) Expresa el Art. 75 del Código Mercantil que "La Ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".

Y es administrativo el arrendamiento en atención a la naturaleza de los bienes, cuando pertenecen a la Federación, a los estados o a los municipios, o sea, cuando se trate de bienes propios del Estado. (5)

Precisadas las anteriores generalidades del contrato de arrendamiento, hemos de examinar en seguida su contenido obligacional.

B. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Siendo el contrato de arrendamiento bilateral, ello indica que suscita derechos y obligaciones para ambas partes.

1.- Del arrendador. Nuestro vigente Código Civil, previene las siguientes obligaciones esenciales del arrendador:

- 1a. 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 aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

(5) Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, "Arrendamiento", en Diccionario Jurídico Mexicano, MEXICO, 1982, UNAM, T.I, p. 194.

2a. Conservar y reparar la cosa arrendada. Dice la fracción II del Artículo 2412 que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, "A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

No sólo desde el momento inicial debe el arrendador entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido, sino que durante todo el curso del contrato, y dado que es de tracto sucesivo debe él mantener ese estado idóneo de la cosa para el uso o goce por parte del arrendatario.

A efecto de que la conservación de la cosa sea prácticamente continua, el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Ahora bien, si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o exigir el cumplimiento de la obligación (artículo 2416).

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

- 3a. La tercera obligación principal del arrendador es de carácter negativo y consiste en "no estorbar ni embarazar" de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables (fracción III del artículo 2412).
- 4a. Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación del arrendador es de carácter positivo y consiste en garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada contra actos jurídicos de terceros (por ejemplo: usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento). Obviamente esta garantía se extiende a toda la vigencia del contrato "garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato", dice la fracción IV del artículo 2412.
- 5a. Responder de daños y perjuicios. Expresa la fracción V del citado artículo que el arrendador está obligado "a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento".

El artículo 2421 repite tal supuesto: "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubieren sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario", y agrega el artículo la consecuencia consistente en que el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato en tales casos, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato de los vicios, o defectos de la cosa arrendada.

Otras obligaciones del arrendador, previstas ya en disposiciones diferentes al artículo 2412, son las siguientes:

6a. No puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella (artículo 2414);

7a. Por regla general, corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si así se pactó (artículo 2423). Sobre este punto, el artículo mencionado previene:

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

1. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III. Cuando el contrato fue por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciese mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento*.

Y es de aclararse que, según previsión del artículo siguiente al anterior 2424, las mejoras a que se refieren las fracciones II y III de su precedente deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

8a. Obligación correlativa al derecho del tanto.

El arrendatario también gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada.

2.- Del arrendatario.- El arrendatario está obligado:

1o. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. En el arrendamiento, la renta debe consistir en un precio cierto, pero a diferencia de

la compraventa, no debe ser precisamente en dinero, pues puede estipularse, por ejemplo el pago de frutos, con tal de que estén determinados. De ahí que el artículo 2399 exprese 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.

- 2a. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Esta responsabilidad del arrendatario se funda principalmente en las siguientes causas de él provenientes:

1. Variar la forma de la cosa arrendada. (Art. 2441);
2. No informar al arrendador de necesidad de reparaciones (Art. 2415);
3. No enterar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa en la cosa arrendada (Art. 2419);
4. Falta de aseguramiento de la finca arrendada en que el arrendatario pone una industria peligrosa (Art. 2440);

5. No reparar el arrendatario los daños de poca importancia y que regularmente se causan por las personas que habitan el edificio (Art. 2444);
6. Omisión de las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa arrendada (Art. 2467);
7. Pérdida o deterioro de la cosa alquilada (Art. 2468);

Estos y otros supuestos conllevan a la obligación genérica de conservar y cuidar la cosa arrendada, que corresponde al arrendatario.

- 3a. La tercera y última obligación del arrendatario, que señala el artículo 2425 del Código Civil, consiste en que éste ha de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

En concordancia a este artículo, previenen el 2441 que el arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios.

Desde luego, quizás una de las primeras en importancia es la obligación del arrendatario de restituir la cosa al terminar el contrato.

Esta es una obligación de dar y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones. Pero específicamente, en orden al arrendamiento, dicha entrega debe hacerse dentro de los extremos del artículo 2442, que a la letra dice:

"Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

Y el siguiente artículo expone una presunción "juristantum":

"La Ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario".

C. FINCAS URBANAS

Señala el maestro Rojina Villegas que nuestro Código contempla arrendamientos especiales para fincas urbanas, rústicas y bienes muebles. Y respecto de

las primeras decía que "sólo tiene interés establecer que el arrendador está obligado a entregar la cosa en condiciones de habitabilidad, debiendo cumplir con todas las disposiciones de higiene del Código Sanitario y ejecutar las obras que prevenga el Departamento de Salubridad. (6)

Pero en la actualidad, el arrendamiento de fincas urbanas (especialmente dedicadas a habitación) ha sido objeto de innovaciones substanciales, sobre todo por la problemática económica que se vierte en la clase inquilinaria. Así pues, en mérito de tales innovaciones, y a efecto de no incurrir en alguna repetición, aquí sólo enunciamos el tema, destinado a su estudio el capítulo siguiente.

(6) Rafael Rojina Villegas, Contratos, México, 1944, Editorial Jus, Tomo I, P. 350.

CAPITULO III

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

- A) CONCEPTO Y CARACTERISTICAS ESPECIALES**
- B) CONDICIONES DE SALUBRIDAD**
- C) LA RENTA**
- D) REQUISITOS DEL CONTRATO**
- E) DURACION**
- F) DERECHO DEL TANTO**
- G) TRANSCRIPCION DEL CAPITULO EN LOS CONTRA-
TOS**
- H) FIANZA O DEPOSITO**

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

A. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS ESPECIALES

La problemática del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es uno de los aspectos fundamentales del problema esencial para el desenvolvimiento de las relaciones familiares y consecuentemente societarias.

La importancia de la vivienda es tal, que desde hace varios años ha constituido uno de los objetos esenciales de la política gubernamental, muy especialmente respecto de los grupos sociales económicamente débiles. De ahí, que se haya formulado un plan exhaustivo que dio como resultado el "PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA", que pretendía como fundamental finalidad:

- a) Lograr niveles apropiados de bienestar para toda la población, y
- b) Propiciar el incremento en la construcción de la propia vivienda, considerándola como factor de desarrollo social, avance económico, ordenamiento territorial y de estructuración urbana.

Con estas dos finalidades planteadas, se fijaron los objetivos a lograr:

1. Propiciar condiciones favorables para que la población, especialmente la de menores ingresos, cuente con una vivienda adecuada. Fijar acciones políticas para reducir los costos de la vivienda, racionalizar la aplicación de los recursos financieros para programas de vivienda, etc., y así poder conseguir dicho objetivo.

2. El segundo objetivo consistía en estructurar las acciones de vivienda como factor de desarrollo económico y social, de ordenamiento territorial y de estructuración urbana, así como de conservación y mejoramiento del ambiente. Y en este caso se establecieron las siguientes políticas:
 - Promover la generación de empleo en la producción de vivienda y sus insumos;

 - Fomentar la participación organizada de la población en las acciones de vivienda;

 - Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenamiento territorial y de estructuración interna de los centros de población; y por último;

 - Inducir las acciones de vivienda para que aprovechen los recursos y características del medio ambiente.

3. Como último objetivo se propuso coordinar las acciones e inversiones que realiza la Administración Pública Federal en materia de vivienda, de manera compatible con los planes y programas nacionales y establecer bases para coordinarse con los estados, municipios y con los sectores social y privado. Y para lograrlo se fijó como política el estimular y apoyar las acciones conjuntas del sector público en materia de vivienda con los sectores privados y social en el marco de la "Alianza para la Vivienda", y desarrollar mecanismos operativos para coordinar las acciones e inversiones en viviendas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. (7)

Los datos anteriores sugieren por sí mismo la importancia que asiste al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, pues este alquiler constituye una de las formas de solución del arduo problema de la vivienda; y buena prueba de ello es que el artículo 2448 del Código Civil (primero del Capítulo referente al "Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación") declare que las disposiciones del propio capítulo "son de orden público e interés social", a lo que agrega: "por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

(7) Datos tomados del Programa Nacional de Vivienda.

Desde luego, esta clase de arrendamiento puede conceptuarse en función del destino de los locales a que se refiere: la habitación, proceso que supone la integración familiar y, por ende, asiento de las múltiples relaciones o interacciones sociológicas que se producen en el seno de la familia.

Es interesante señalar que en la materia que nos ocupa de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en Argentina se sigue un proceso inverso al que está operando en México.

En efecto, en el país sureño el panorama general con respecto a los diversos casos concretos es el siguiente: la legislación sobre locaciones (arrendamiento) urbana se encuentra en período de transición, evolucionando desde un régimen de intervencionismo estatal hasta un régimen de libre contratación entre las partes, o sea, de autonomía de la voluntad de los contratantes. En ese momento tienen sobre locaciones urbanas, un ordenamiento jurídico complejo cuya institucionalización podría presentarse de la siguiente manera:

- a) Zonas del ordenamiento jurídico ya incorporadas al régimen de la libre contratación entre las partes;
- b) Zonas del ordenamiento jurídico en evolución acelerada hacia el régimen de la libre contratación entre las partes;

- c) Zonas del ordenamiento jurídico en evolución más lenta hacia el régimen de la libre contratación entre las partes.

Como veremos en este mismo capítulo, en nuestro país el arrendamiento de tales fincas para habitación ha manifestado un notorio intervencionismo estatal, desde las primeras y muy conocidas leyes de congelación de rentas, que se expidieron inicialmente para conjurar en lo posible la problemática de vivienda que se suscitó en México por efecto de la Segunda Guerra Mundial.

Se infiere de todo lo anterior, que el arrendamiento que nos ocupa presenta características muy especiales, precisamente debido al destino de los locales arrendados: ser habitados, hecho que acarrea una acentuada intervención estatal a efecto de que la parte económicamente débil del contrato -que es el inquilino- no quede expuesto a un desmedido afán de lucro de su contraparte, el propietario arrendador.

Es así, que al tratar de ayudar a la mencionada clase necesitada, el legislador buscó satisfacer una necesidad actual y acceder de alguna forma a presiones políticas y sociales que demandaban el intervencionismo del Estado en el asunto que estamos abordando, y al precipitar dicha ayuda, expidió una serie de reformas que a la postre están perjudicando en forma directa e indirecta al inquilino que pretendió proteger, como se explica detalladamente en este estudio.

Así entonces, creó un contrato sui generis elevando las disposiciones del capítulo que lo regulan al rango de orden público e interés social, mencionando que son irrenunciables y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta; con lo que se denota una clara intención de proteger al inquilino, cosa que no se ha logrado, ya que si bien es cierto que con esto obligaron al arrendador a cumplir los presupuestos establecidos en el capítulo, también obligaron al arrendatario a cumplirlos, coartando de esta forma la libertad de contratación de las partes, impidiendo que el inquilino pudiera obtener algún beneficio que resultare del acuerdo con el arrendador.

En resumen, bajo un falso y demagógico nombre se creó la "Ley Inquilinaria", que no es otra cosa que una serie de reformas a distintas legislaciones, con el objeto de resolver un problema actual de vivienda principalmente en el Distrito Federal y zonas conurbadas, sin darse cuenta que las necesidades no eran sólo del inquilino, sino también de los arrendadores, dejando así de armonizar ambas, al intentar satisfacer las primeras.

Este problema legislativo ya se había hecho latente desde principios de siglo ya que la misma comisión encargada de proyectar un nuevo Código Civil, en su informe de abril de 1928, señaló dentro de algunos de sus motivos: "Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción

ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra".

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

Además de expresar que el pensamiento capital que informaron fue el de: "Armonizar los intereses individuales con las sociedades, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884". (8)

B) CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Según previenen los artículos 2448-A y 2448-B, no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la Materia; y el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una

(8) Código Civil vigente, México, 1988, Ed. Porrúa, P. 9 y 10.

localidad sea habitable o higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Como se aprecia, en estos puntos el Código Civil se remite a la Ley General de Salud para el Distrito Federal, que tiene como antecedente el Código Sanitario.

Para la construcción o modificación de un edificio, se requiere de la autorización sanitaria del proyecto en cuanto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y contra accidentes.

Los propietarios de los edificios o de los negocios en ellos establecidos, están obligados a efectuar las obras que se requiera para cumplir con las condiciones de higiene y seguridad que establezcan los reglamentos (Artículos 33, 34, 35 de la Ley de Salud para el Distrito Federal).

En el Reglamento de Ingeniería Sanitaria relativo a edificios, se previenen numerosas disposiciones en las aludidas materias de higiene y seguridad en los edificios, destacando los rubros siguientes:

1. De los materiales de construcción, cimientos, muros, pisos y techos de los edificios;
2. De la ventilación, iluminación y dimensiones de las construcciones;

3. De la provisión de agua;
4. De los excusados, mingitorios, fregaderos, vertederos e instalaciones sanitarias en general;
5. De las instalaciones de albañales, conductos de desagüe y plantas de tratamiento de aguas negras;
6. De las cocinas, estufas, chimeneas, dispositivos para calefacción y otros;
7. Provisión de gas en los edificios;
8. De los garages.

Todas las providencias contempladas en el citado Reglamento deben ser tomadas por los propietarios de los edificios, pues las omisiones al respecto producen inclusive una responsabilidad ante las autoridades del ramo. Claramente lo expresa así el artículo 126 del mencionado Reglamento, al disponer que "Los propietarios de los edificios, independientemente de lo que sobre el particular establezcan los contratos que lleven a cabo los inquilinos, serán los responsables ante las autoridades sanitarias de la conservación, buen estado y mantenimiento

de las instalaciones y servicios sanitarios, muros, pisos, techos, y en general, de los propios edificios, con el fin de que éstos se encuentren ajustados a lo dispuesto en este Reglamento*.

Corroboramos así la amplia protección legal que los inquilinos de las fincas urbanas dadas en arrendamiento tienen en los órdenes de higiene y salubridad, condiciones necesarísimas para que la habitación no reporte afecciones o peligros a los propios arrendatarios.

En este mismo afán de proteccionismo que hemos mencionado en líneas anteriores, el legislador cayó en el absurdo de prevenir situaciones ya previstas en otro artículo (2449) del mismo capítulo, existiendo así en el mismo tipo de contrato dos artículos exactamente iguales, lo que comprueba una vez más la precipitación que se tuvo al aprobar las reformas en cuestión.

C. LA RENTA

La contraprestación esencial del arrendatario por la habitación del local arrendado, es el pago de la renta.

Esta deberá estipularse en moneda nacional, debe pagarse en los plazos convenidos (y a falta de convenio, por meses vencidos) y no hay obligación del inquilino de pagarla sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Consideramos que la obligación de realizar el pago en moneda nacional se hizo con el objeto de evitar la práctica de imponer por parte del arrendador el precio en dólares o alguna otra moneda extranjera y así evitar también el beneficio que obtiene el mismo al variar el tipo de cambio de esa moneda con relación a la nacional, elevando automáticamente el precio de la renta en nuestro país; sólo que si se analiza esta situación seguramente se verá que el caso mencionado se daba en un porcentaje muy bajo respecto de los arrendamientos en México, además de que en su mayoría era un arrendamiento de casas o departamentos de lujo, presuponiendo la solvencia económica de las partes contratantes, con lo cual no se está en presencia de una reforma que beneficie a las mayorías necesitadas, ni tampoco de una reforma de carácter general, ya que beneficia únicamente un porcentaje de la población arrendataria, perjudicando a la otra, ya que es bien sabido que en nuestro país, debido a la crisis económica imperante, era ya costumbre en algunas latitudes, el pago de dicha renta en especie.

Con lo anterior se denota una vez más la precipitación y falta de un estudio formal respecto de los efectos de estas reformas, ya que además cabe mencionar que en el texto del artículo 2448-E y el 2452, ambos del mismo capítulo, existen

dos formas diferentes de plazo para pagar la renta a falta de convenio, ya que analizan o prevén la misma situación de un mismo tipo de contrato.

Ahora bien 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 (párrafo segundo del artículo 2448-D).

Como se aprecia, esta disposición tiende a atenuar los abusos que en esta época de crisis sobre todo, cometían los propietarios de las fincas urbanas destinadas a habitación, que hasta antes de la reforma en un año llegaron a duplicar y hasta triplicar el monto de la renta, con notorio perjuicio de la clase inquilinaria, siendo estos abusos uno de los dos factores que han agravado en alta medida la problemática, que ya mencionábamos, de la vivienda en México.

Naturalmente, que la contrapartida de estas limitaciones de la reforma al alza de las rentas, debe verse en el propósito que se imponga la Administración Pública de no elevar, también inconscientemente como lo ha venido haciendo, los impuestos a la propiedad raíz, específicamente a las fincas destinadas a la habitación.

Esto nos lleva a concluir que si bien, en los impuestos, servicios, etc., que debe pagar el arrendador, no existe seguridad de no aumentarse, y el aumento

permitido a las rentas es menor que el dado a los salarios mínimos, que de por sí, esto último sabemos que regularmente es menor al aumento del costo de la vida, provocará irremediamente la disminución en el interés del propietario en arrendar algo que sabe se verá afectado paulatinamente de inequidad en la contraprestación que recibe; ahora bien, si en un plazo de 3 años se ha visto un aumento en el costo de la vida en México de casi dos veces el aumento en los salarios mínimos y por ende de más de dos veces al permitido en los arrendamientos, suponemos que a diez años de las reformas en comento, el arrendador que cumpla con éstas, se verá afectado en la renta que perciba por ese mismo arrendamiento, en un porcentaje de un 2,000% aproximadamente, lo cual de forma alarmante provocará la transgresión de la norma o la voluntad del arrendador a favor de no rentar, agravando así el problema de vivienda que se trata de resolver. Todo esto sin olvidar que México cuenta con uno de los índices más altos de explosión demográfica en el mundo, lo que impone por ese solo hecho el agravamiento del problema de vivienda, a lo cual el legislador ha hecho caso omiso, reformando el Código Civil de manera irresponsable; a menos que piense hacer de estas disposiciones, normas a seguir por un tiempo, reformándolas a corto plazo, y así enmendar los errores que se tuvo al realizarse las mismas.

No es la idea del sustentante de este estudio el criticar destructivamente las reformas que se han dado en materia de arrendamiento para casa habitación, sino el crear una conciencia respecto de las mismas, además de proponer una posible solución a estos problemas.

En aras de lo mencionado, a manera de sugerencia, se propone la creación de una comisión tripartita, formada por representantes de la clase trabajadora, que forma el porcentaje mayor de inquilinos; representantes de los propietarios de inmuebles, y por representantes de las autoridades administrativas y judiciales, que en forma colegiada resuelvan el porcentaje que deba autorizarse a los arrendamientos en períodos anuales, y así poder solventar los problemas a que hemos hecho referencia.

Por último cabe mencionar el problema que se ha dado respecto a la interpretación del artículo que prevé el aumento a la renta, ya que aquellos contratos que se inician y terminan a mediados del año calendario, se encuentran con el desconocimiento del aumento salarial total que vaya a darse en ese año en que renuevan o prorrogan el contrato.

D. REQUISITOS DEL CONTRATO

Ampliando el capítulo anterior, las reformas ya aludidas al Código Civil incluyen un nuevo artículo en que se especifica que para los efectos del capítulo relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el contrato de arrendamiento, debe otorgarse por escrito, debiéndose imputar la falta de esta formalidad al arrendador; y que el contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

1. Nombres del arrendador y del arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. La 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.
4. El monto de la renta.
5. La garantía, en su caso.
6. La mención expresa del destino habitación del inmueble arrendado.
7. El término del contrato.
8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley (Artículo 2448-F).

Como se observa, debe haber manifestación explícita del destino habitación del inmueble, que es precisamente el factor que da singularidad a esta clase de arrendamiento.

Con el objeto esencial de salvaguardar los intereses del arrendatario, el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal; y una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

Por su parte, el arrendatario tendrá acción de demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Asimismo, el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (Artículo 2448-G).

Este es uno de los aspectos en que, a diferencia de otras legislaciones - como la Argentina- la nuestra previene una mayor intervención estatal en las relaciones de índole civil, como esta del arrendamiento, pero ya vimos que la explicación medular de esta tendencia se da en la gravedad del problema de la vivienda en México.

Cabe aclarar que esta acción para demandar el registro del contrato nos parece un tanto fuera de sitio, ya que tal hecho provocará en su caso, violentar la relación contractual, estando así en peligro de provocar que el arrendador no desee volver a arrendarle el inmueble, con lo que resulta que el inquilino deberá escoger entre demandar dicha acción so pena de deteriorar su relación con el arrendador,

o dejar de ejercer la misma y seguir disfrutando de los beneficios de su arrendamiento por varios años más, situación esta última, que se antoja más probable.

E. DURACION

Otra innovación introducida por las reformas ya mencionadas de 1985, se refiere a la duración del contrato de arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a habitación, pues tal arrendamiento no termina con la muerte del arrendador ni del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Y en este punto, el Código Civil declara que "Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario 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". (Art. 2448-H).

Como se aprecia, esta norma significa también una clara intervención del derecho de interés público en el de naturaleza privada, justificándose también, no obstante, porque se deja sentir la influencia del nuevo Derecho Social, que tiene por objetivo fundamental la tutela de los integrantes de las clases económicamente

marginadas, y sin duda alguna, la mayor parte de quienes rentan una finca urbana destinada a habitación, forman parte, en México, de esos sectores.

Importa pues, precisar con Lucio Mendieta y Nuñez, "El Derecho Social es el conjunto de leyes y disposiciones autónomas que establecen y desarrollan diferentes principios y procedimientos protectores en favor de las personas, grupo y sectores de la sociedad integrados por individuos económicamente débiles, para lograr su convivencia con las otras clases sociales dentro de un orden justo". (9)

Sobre esta base, debe hacerse notar que si bien las normas proteccionistas del inquilino, de que hemos hecho mérito, no han dejado de pertenecer al Derecho Civil (misma razón por la que están insertas en el Código de la Materia), el contenido de las mismas dejan ver claramente la influencia del citado Derecho Social, influencia debida básicamente a que de hecho, la clase inquilinaria de México se sitúa dentro de los sectores sociales de escasa capacidad económica.

Es por ello que las leyes tradicionales de corte individualista se encuentran al momento dando un viraje hacia los lineamientos que marca el nuevo derecho social.

Precisamente dicha influencia está plasmada básicamente en la declaración que se formula en el artículo 2448, a que ha hemos aludido, y en el cual se vierte

(9) Lucio Mendieta y Nuñez, *El Derecho Social*, México, 1967, Ed. Porrúa, S.A. pp. 66-67.

el principio de que las disposiciones del capítulo relativo al arrendamiento de fincas urbanas son de orden público e interés social y que por tanto son irrenunciables, de modo que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Sólo que, el principio mencionado, aunado a la subrogación contemplada, es en nuestra opinión otra forma directa de perjudicar al arrendatario, al no permitirle liberar a su familia de la carga de pagar la renta una vez fallecido en caso de estar de acuerdo con el arrendador. Además, que si bien se denota claramente la intención del legislador de proteger a los parientes del arrendatario que llega a fallecer durante la vigencia del contrato, excluyendo a cualquier otra persona que no esté señalada en este artículo, incluyendo además al o a la concubina, también es cierto que olvida el parentesco civil, dejando de proteger sin una razón o motivo lógico y justo aparente al adoptado, en caso que existiera; con lo que se demuestra una vez más que las reformas en esta materia carecían de muchos elementos.

Señala el Código Civil en el artículo 2448-C, que la duración mínima del arrendamiento será de un año forzoso para las partes, lo cual, unido a la ya varias veces mencionada imposibilidad de renunciar a estas disposiciones, se obliga a que el arrendatario que por estar de tránsito en esta ciudad, por tener que dejarla en mediano plazo, o por cualquier otra necesidad, no pueda rentar una habitación por menos de un año sin transgredir la norma, o tener que confiar en la "buena fe" del arrendador.

Asimismo dicho artículo introduce la posibilidad al arrendatario que se encuentre al corriente del pago de la renta, de prorrogar el contrato hasta por dos años más, lo que presupone como en todas las demás reformas, la intención de favorecer siempre al arrendatario, lo cual tampoco se logra, ya que esta disposición ha provocado incertidumbre y desconfianza en el arrendador, orillándolo a perder interés en arrendar, o en algunos casos en tratar de disfrazar dicho arrendamiento con argucias que a la postre van en detrimento del mismo arrendatario, que se ve perjudicado en forma indirecta por estas disposiciones aparentemente protectoras de su posición en los contratos.

F. DERECHO DEL TANTO

Llamado en otras latitudes el "Derecho del Tanteo" este derecho significa la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a los posibles compradores y por el mismo precio. Representa pues, un derecho similar al que se instituyó en el "retracto" (10), y del cual se distingue, puede decirse, por el momento de su ejercicio que, en el tanto, es previo a la enajenación de la cosa a otra persona, mientras que en el retracto es posterior a esa enajenación de la cosa a otra persona, ya que consiste en el derecho -legal o convencional- que tiene el titular del mismo, de adquirir una cosa por igual precio,

(10) Retracto es la "facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales". (Definición del Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, p. 68).

dejando sin efecto una transmisión anterior. En el tanto, el que quiere enajenar una cosa, no puede hacerlo sin ofrecerla previamente en iguales condiciones a quien tiene el derecho de tantear; y en el retracto el retractante se sustituye en el lugar del adquirente una vez que la operación con el tercero haya sido efectuada.

Castán Tobeñas distingue claramente ambas facultades: el tanto es "el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa, en el caso de que el dueño quiera enajenarla"; y el retracto "el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante abono al mismo del precio que entregó y gastos de contrato que se le pudieran ocasionar".

En la legislación argentina se ha establecido un verdadero derecho "de tanteo" a favor del inquilino para comprar el departamento que ocupa por el mismo precio que un tercero ofrezca al propietario. (11)

En nuestro Código Civil, y en el capítulo que estamos examinando, se consigna el derecho del tanto "en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada" (Art. 2448-I, párrafo segundo). Y también se contempla la facultad similar a la anterior por la cual "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

(11) Datos tomados de la Enciclopedia Jurídica Omeba; Tomo XXV, pp. 1032-1033.

interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble" (mismo artículo, párrafo primero).

Como se aprecia, una y otra facultades tienen el objetivo esencial de proteger al inquilino, si bien esa finalidad tutelar no deja de tener base en que, tanto el inquilino que vuelve a rentar, como el que va a adquirir la finca que tiene arrendada, por la permanencia precedente en el local han conformado un derecho preferente por ese solo hecho de ser arrendatarios y cumplido en el pago de la renta.

Desde luego, estos derechos que le asisten, de ser preferidos ante terceros, representan una más de las opciones necesarias para atenuar la problemática de la vivienda.

Según el propio Código nuestro, el ejercicio del derecho del tanto estará sujeto a las siguientes reglas:

1. 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 compraventa.

2. 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 la oferta.
3. En los casos en 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.
4. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la Materia (Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).
5. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.
6. La compraventa 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 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.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren los puntos 2 y 3 del propio artículo precluirá su derecho (Art. 2448-J).

A fin de dar mayor fuerza a este Derecho del Tanto, se adicionó al artículo 3042 del Código Civil, que corresponde al Capítulo referente al registro de la propiedad inmueble el siguiente texto:

"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:.

G. TRANSCRIPCION DEL CAPITULO EN LOS CONTRATOS

Ordena el artículo 2448-L que "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este Capítulo".

Es decir, todos los artículos del capítulo relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, deben constar en cuanto contrato de este índole se celebre.

Unicamente es de agregarse el comentario de que tal previsión del legislador se encuentra obviamente destinada a la protección del inquilino, que en todo momento tenga presente los derechos que le asisten; y desde luego también, para que el arrendador no pretenda incluir normas obsoletas en esta materia, heredadas del derecho tradicional individualista.

H. FIANZA O DEPOSITO

El artículo 2448-K señala que el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna para tales fines los requisitos de Ley.

Asimismo, la posibilidad al arrendamiento de viviendas de interés social, de dar fianza, o sustituirla con un mes de renta en depósito.

Lo anterior se ve innovado únicamente en lo que respecta al término de "viviendas de interés social" que en esta época ha tomado gran interés.

Cabe aclarar únicamente que lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, se encuentra descrito de igual forma en el 2450 segundo párrafo, sólo difiere en el hecho que el último mencionado habla de rentas menores de 25 pesos mensuales, con lo que nos volvemos a encontrar en presencia de una repetición innecesaria de disposiciones que demuestran una vez más la falta de esmero y cuidado que tuvo el legislador al aprobar las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

CAPITULO IV

JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

- A. SU CONSTITUCION**
- B. INTEGRACION**
- C. LAS ATRIBUCIONES**
- D. COMPETENCIA**

A. SU CONSTITUCION

El gran número y la complejidad de los juicios suscitados por la problemática del arrendamiento existente en México, especialmente en lo que respecta a los inmuebles urbanos destinados a habitación, han sido determinantes para que se hayan venido efectuando reformas legales que tienden a resolver a fondo el problema, tanto en su aspecto substancial, como en el procesal.

En cuanto al primero, ya hemos visto como ha encausado el legislador el trato del arrendamiento de dichos bienes, procurando en buena medida proteger los precarios intereses de los arrendatarios, mediante normas que han venido a tomar el nombre genérico de Ley Inquilinaria, misma cuyo contenido y sentido teleológico hemos dejado ya puntualizados.

En congruencia con esa ardua situación del arrendamiento urbano en nuestra capital, el legislador ha creado los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario. En efecto, en decreto aparecido en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, fue reformada la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal para constituir los juzgados del arrendamiento inmobiliario, haciéndolos copartícipes de la facultad genérica que corresponde a los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero, lo mismo que en los asuntos del orden

federal en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confieren jurisdicción, (Art. 104 Constitucional).

"Art. 104.- Corresponde a los Tribunales de la Federación conocer:

- I. De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del acto, los jueces y tribunales del orden común de los estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables para ante el superior inmediato del juez que conozca del asunto en primer grado.

Para esta impartición general de justicia, en cuanto atribución global de los órganos del citado fuero, quedaron sumados los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, a los Jueces de Paz, Jueces de Primera Instancia de lo Civil, Jueces de lo Familiar, Arbitros, Jueces Penales, Presidentes de Debates, Jurado Popular, Tribunal Superior de Justicia y los demás servidores y auxiliares de la Administración de Justicia (Artículo 2o. del propio Ordenamiento citado), además de los Jueces de lo Concursal y la Oficina Central de Consignaciones, que se sumaron hasta 1987.

El artículo básico de constitución formal de los nuevos juzgados, es el 60-A de la Ley Orgánica mencionada, propuesto en el decreto de que he hecho mérito, y el cual a la letra dice:

"En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la Administración de Justicia sea expedita".

Inicialmente se formaron, o más bien dicho se transformaron 15 Juzgados Civiles en juzgados de arrendamiento, para luego en 1987 dividirse en dos cada juzgado, quedando Primera Secretaría en el original y la Segunda numerándose del 16 al 30 respectivamente, quedando así constituidos 30 juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para después aumentar su número a 40, mismos que funcionan actualmente reunidos todos en un mismo local.

Cabe aclarar, que si bien fue el decreto de 7 de febrero de 1985 el que dio nacimiento a estos juzgados en estudio, también lo es, que aún cuando son muy jóvenes, han sufrido ya algunos cambios formales y estructurales a raíz de reformas a la Ley Orgánica, por lo que hemos decidido plasmar todo lo referente a ellos tal y como se encuentran a la fecha en que se realiza este estudio, tratando de evitar confusiones innecesarias al explicar su tratamiento anterior, y en la certeza de que es muy poco probable que en fecha reciente se modifique lo regulado hasta ahora.

B. INTEGRACION

Los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario, según la misma reforma en mención, contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la misma Ley Orgánica citada, y además contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones. (Art. 60-B).

Así pues, de conformidad con el aludido artículo 61, cada uno de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se integrará en la siguiente forma:

1. El Juez
2. Un Secretario de Acuerdos
3. Un Conciliador
4. Los servidores públicos de la Administración de Justicia que autorice el presupuesto, y
5. Los pasantes de derecho, en cumplimiento de su servicio social, que le asigne el Pleno del Tribunal.

Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que para ser Juez de lo Civil, o sea:

1. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.
2. No tener más de sesenta y cinco años de edad, ni menos de treinta, el día de la designación, pero si al cumplir el ejercicio sexenal excedieran de aquella edad, podrán ser nombrados para el siguiente período hasta alcanzar los setenta años, en que serán sustituidos.
3. Ser abogado con título registrado por la Dirección General de Profesiones.
4. Acreditar, cuando menos, cinco años de práctica profesional, que se contarán desde la fecha de la expedición del título y someterse a examen de oposición formulado por los Magistrados de la Sala, a la que quedaría adscrito.

Se preferirá para el examen de oposición a quien hubiere cursado los programas que al efecto desarrolle el Centro de Estudios Judiciales, y preste sus servicios en el Tribunal.

5. Gozar de buena reputación.

6. No haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza, y otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena. (Art. 53 de la Ley Orgánica).

Asimismo, serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en acuerdo pleno y duración en su cargo hasta el 15 de abril del último año del sexenio judicial correspondiente.

En cuanto al Secretario de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, se requiere:

1. Ser ciudadano mexicano.
2. Abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones.
3. Tener tres años de práctica profesional, contados de la fecha de expedición del título, y
4. Tener buenos antecedentes de moralidad, a juicio del juez que lo nombre.

El Secretario de Acuerdos será el jefe inmediato de la Oficina en el orden Administrativo, y dirigirá las labores de ella de acuerdo con las instrucciones y determinaciones del juez. (Arts. 62 y 63).

Tal es la integración de los juzgados en cita, y los requisitos que deben cumplimentar el juez y el secretario.

En cuanto a los Conciliadores de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, deberán reunir los mismos requisitos que los ya señalados para los Secretarios. (Art. 60-F).

El Secretario, Conciliador y demás personal será nombrado por el Juez, que deberá estar a lo marcado por la Ley Orgánica mencionada y por la Federal de los Trabajadores al servicios del Estado.

C. LAS ATRIBUCIONES

De conformidad con el decreto ya mencionado de 7 de febrero de 1985, 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 permitido por la Ley.

Toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 60-E, el Secretario de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario tendrá en lo conducente, iguales atribuciones que el similar de los Juzgados de lo Civil, procuraremos en seguida, partiendo de la base de las que tienen estos últimos, puntualizar cuales corresponde a los primeros.

1. Realizar en casos urgentes las notificaciones personales cuando lo ordene el Juez.
2. Dar cuenta diariamente a sus Jueces, bajo su responsabilidad y dentro de las veinticuatro horas siguientes a la de la presentación, con todos los escritos y promociones en los negocios de la competencia de aquellos, así como de los oficios y demás documentos que se reciban en el Juzgado.
3. Autorizar los despachos, exhortos, actas, diligencias, autos y toda clase de resoluciones que se expidan, asienten, practiquen o dicten por el Juez.
4. Asentar en los expedientes las certificaciones relativas a términos de prueba y las demás razones que expresa la ley o el Juez les ordene.

5. Asistir a las diligencias de prueba que debe recibir el Juez de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles.
6. Expedir las copias autorizadas que la Ley determine o deban darse a las partes en virtud de decreto judicial.
7. Cuidar de que los expedientes sean debidamente foliados al agregarse cada una de las hojas, sellando por sí mismos las actuaciones, oficios y demás documentos que le requieran, rubricando aquellas en el centro del escrito.
8. Guardar en el secreto del Juzgado los pliegos escritos o documentos, cuando así lo disponga la Ley.
9. Inventariar y conservar en su poder los expedientes mientras no se remitan al archivo del Juzgado, al archivo judicial o al superior, en su caso, y entregarlos con las formalidades legales, cuando deba tener lugar la remisión.
10. Proporcionar a los interesados los expedientes en los que fueren parte y que soliciten para informarse del estado de los mismos, para tomar apuntes o para cualquier otro efecto legal, siempre que no estén en

poder de los actuarios y que sea en su presencia, sin extraer las actuaciones de la oficina.

11. Entregar a las partes, previo conocimiento, los expedientes, en los casos en que lo disponga la Ley.
12. Notificar en el juzgado, personalmente, a las partes, en los juicios o asuntos que se ventilen ante él, en los términos de los artículos 110 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.
13. Remitir al archivo judicial, a la superioridad o al sustituto legal, los expedientes, previo conocimiento en sus respectivo casos.
14. Ordenar y vigilar que se despachen sin demora los asuntos y correspondencia del juzgado, ya sea que se refiera a negocios judiciales del mismo o al desahogo de los oficios que se manden librar en las determinaciones respectivas, directamente de los expedientes, y
15. Desempeñar todas las demás funciones que la ley determine y las que señale el Reglamento.

Además de las citadas atribuciones, el Secretario tendrá las siguientes:

1. Sustituir al Juez en sus faltas temporales, en los términos del artículo 136, o sea, cuando no excedan de tres meses.
2. Tener a su cargo, bajo su responsabilidad, los libros pertenecientes a la oficina, designando de entre los empleados, subalternos de la misma, al que deba llevarlos.
3. Cuidar y vigilar que el archivo se arregle por orden alfabético de apellidos del actor o del promovente en asuntos de jurisdicción voluntaria;
4. Conservar en su poder el sello del Juzgado.
5. Ejercer, bajo su responsabilidad por sí mismo o por conducto de los servidores públicos de la Administración de Justicia Subalternos, la vigilancia que sea necesaria en la oficina, para evitar la pérdida de los expedientes, debiendo exigir la identificación y los recibos correspondientes para su consulta.
6. Las demás que le confieren las Leyes y los Reglamentos.

Respecto a los Conciliadores de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, las siguientes son sus principales atribuciones:

1. Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.
2. Dar cuenta de inmediato al titular del Juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al Juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden.
3. Autorizar las diligencias en que intervengan.
4. Sustituir al Secretario de Acuerdos en sus faltas temporales; y
5. Las demás que los jueces y esta ley les encomienden.

D. COMPETENCIA

Toda esa nueva estructura constituida por los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, fue erigida como instrumento funcional para conocer y resolver las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Pero el sentido jurídico-social de las normas de la llamada Ley Inquilinaria, normas que ya hemos examinado, motivó al legislador, al adicionar el Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, (lo que hizo coetáneamente para adecuar el procedimiento a aquellas nuevas normas sustantivas), a disponer, en el artículo 957 de este último Ordenamiento, que 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 nuevas disposiciones de dicho Título Décimo Cuarto Bis, excepto el juicio especial de desahucio, al que se le aplicarán las disposiciones del Capítulo IV del Título Séptimo del mismo Código Procesal.

Por tanto, el especial problema del arrendamiento de inmuebles para habitación que es el que nos interesa, ha quedado previsto, en cuanto a la solución de las controversias que suscite, en la nueva normatividad contemplada en el acondicionado Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tema al cual destinamos el próximo capítulo, no sin antes dejar anotado que, al igual que en tales controversias, también tienen competencia los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, en los conflictos que se ventilan en el juicio de desahucio, regulado como hemos dicho, en otra parte de dicho Código. (Capítulo IV del Título Séptimo).

La competencia de los juzgados del arrendamiento inmobiliario se ejercerá en el Distrito Federal, teniendo a este último con la extensión y límites que señala la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, en su artículo 13.

CAPITULO V

CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

DESTINADAS PARA HABITACION

- A. ACCIONES**
- B. DEMANDA**
- C. CONTESTACION**
- D. CONCILIACION**
- E. PERIODO PROBATORIO**
- F. AUDIENCIA**
- G. INCIDENTES**
- H. SENTENCIA**

A. ACCIONES

El artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala que las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no hacer determinado acto, mencionando también en su artículo 2o. que la acción procede en juicio con tal de determinar la prestación que se exija y la causa de la acción aún cuando no se exprese el nombre de la misma.

En el ámbito de las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación para el ejercicio de cualesquiera de las acciones que se susciten, el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda, de suerte que a falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Lo anterior se deduce de los requisitos que señalan los artículos 95, 96 y 98 del Código Procedimental de la Materia, que habla del documento base de la acción que deberá acompañarse a la demanda en todo caso, encontrándonos con esto el complemento al artículo 2448-F del Código Civil, que exige que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, y le imputa la falta de esta formalidad al arrendador.

Suponemos, que el hecho de que el artículo 958 del Código Procedimental mencione "en caso de haberse celebrado por escrito", es en razón de que se trata

de favorecer al inquilino que no recibió nunca contrato alguno e intenta alguna de las acciones que mencionaremos a continuación.

Las principales acciones en esta materia se deducen de los siguientes derechos del arrendatario:

1. Exigir al arrendador que haga las obras necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, con el consiguiente reclamo de daños y perjuicios.
2. Prorrogar el contrato hasta por dos años más (después del inicial año forzoso), siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.
3. Exigir que el aumento en la renta no exceda del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.
4. Demandar el otorgamiento por escrito del contrato de arrendamiento.
5. Reclamar que el arrendador registre el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, y que se le haga entrega de una copia registrada del propio contrato.

6. Derecho de preferencia, es decir, si el arrendador está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera antes que a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.
7. El ejercicio del derecho del tanto, o sea, prelación del arrendatario en caso de venta del inmueble arrendado.
8. Exigir la aceptación, por parte del arrendador, del fiador que reúna los requisitos exigidos por la Ley para tener ese carácter.
9. La nulidad de la compraventa y su escrituración en su caso, si no cumplen con lo relativo al derecho del tanto.

En cuanto al arrendador, sus acciones principales son las de desahucio, por falta de pago de la renta, y la terminación de contrato por cualquier causa procedente.

Como se aprecia, en todas esas acciones que competen al arrendatario se encuentra ínsito el propósito del legislador de tutelar los intereses del propio inquilino, a efecto de que como parte económicamente débil del contrato, no quede expuesto a los abusos tradicionales del arrendador.

B. DEMANDA

La demanda, en esta materia, debe seguir los lineamientos de toda demanda, según los requisitos que puntualiza el artículo 255 del Código Procesal Civil, al expresar que toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

1. El tribunal ante el que se promueve.
2. El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones.
3. El nombre del demandado y su domicilio.
4. El objeto u objetos que se reclamen.
5. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.
6. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables.

Como ya hemos mencionado con anterioridad, el arrendador deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, según lo menciona el artículo 958, que si bien obliga al arrendador a tal exhibición, no menciona nada respecto del arrendatario.

Una vez presentada la demanda, se correrá traslado por el término de cinco días, debiéndose estar a lo marcado por el Código de Procedimientos Civiles para las notificaciones, términos, etc., ya que así lo menciona el artículo 968 del mismo ordenamiento.

C. CONTESTACION

Debe realizarse en los términos prevenidos para la demanda, deberán hacerse valer al mismo tiempo las excepciones que se tengan, y en caso de ser conexidad, Litispendencia o cosa juzgada se dará vista al actor para que ofrezca pruebas. Las excepciones mencionadas serán resueltas por el juez en la audiencia previa y de conciliación, una vez examinadas, y contando con "las más amplias facultades de dirección procesal". Las demás se decidirán en la sentencia.

En el caso de oponerse una reconvenición, se correrá traslado por el término de 5 días al actor para que la conteste, obviamente en los términos que señala el

artículo 260 del Código Procedimental, y la misma será resuelta también en la sentencia.

Conviene pues, precisar que en el campo del Derecho hay tres acepciones del vocablo "excepción", a saber:

- 1a. En su más amplio significado, la excepción es el poder jurídico de que se halla investido el demandado, que le habilita para oponerse a la acción promovida contra él.
- 2a. Una segunda acepción alude a su carácter material o substancial, hablándose entonces, por ejemplo, de excepción de pago, de compensación, de nulidad.
- 3a. Es la denominación dada a ciertos tipos específicos de defensas procesales, no substanciales, dilatorias, perentorias o mixtas, mediante las cuales el demandado puede reclamar del juez su absolución de la demanda o la liberación de la carga procesal de contestarla. (12)

(12) Eduardo J. Couture, Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, 1976, Ed. Depalma. pp. 89-90.

De conformidad con lo anterior, existen las excepciones:

1. Dilatorias, que son aquellas cuya eficacia se limita a suspender temporalmente la entrada en la cuestión de fondo planteada por el demandante al órgano jurisdiccional.

Nuestro Código Procesal Civil señala como excepciones dilatorias la incompetencia del juez, la litispendencia, la conexidad de la causa, la falta de personalidad o de capacidad en el actor, la falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que esté sujeta la acción intentada, la división, la excusión.

2. Perentorias, que son aquellas en virtud de las cuales se extinguen las obligaciones civiles, significando su eficacia en la destrucción de los efectos de la acción.
3. Reconvencionales, que son las que en cualquier forma introducen en el proceso un elemento nuevo, que amplía la esfera de la discusión entre las partes. (13)

Las excepciones perentorias más frecuentes son: el pago, la compensación, la prescripción, la transacción, "plus petitio", y cosa juzgada.

(13) Rafael de Pina, Diccionario de Derecho. pp. 211-212.

Así pues, en principio, el demandado en controversia del arrendamiento inmobiliario, puede recurrir a una o más excepciones de las ya citadas.

Como novedad, señalaremos la excepción que puede hacerse valer, cuando no se haya agotado el procedimiento conciliatorio en la Procuraduría Federal del Consumidor y no se tenga la constancia que lo acredite en caso de haber recurrido a dicha autoridad.

Y otra norma protectora del inquilino: "En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvección se entenderá en uno y otro caso negados los hechos" (artículo 962 del C.P.C.).

D. CONCILIACION

Es sabido que la conciliación constituye una institución tan antigua como el Derecho mismo, y significa el acuerdo a que llegan las partes en un proceso, cuando existe controversia sobre la aplicación e interpretación de sus derechos, y el cual permite que resulte innecesario dicho proceso (14). Ello, porque el término deviene del latín "conciliarse", que implica componer, ajustar los términos de quienes estaban opuestos entre sí, empeño que puede ser intentado por espontá-

(14) Santiago Barajas y Ricardo Méndez, "Conciliación", en Diccionario Jurídico Mexicano ya cit., T.II, pp. 186-187.

nea voluntad de cualquiera de las partes o por la mediación de un tercero, quien, enterado de las diferencias, intercede para que las partes las superen (15).

Precisamente en la conciliación a que se refiere el Título Décimo Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, se da la intervención de un tercero, el conciliador, uno de los elementos integrantes del Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario.

Su función se desenvuelve en la audiencia conciliatoria, que se realiza una vez contestada la demanda y la reconvencción en su caso, cinco días después.

El Dr. Humberto Briseño Sierra, en relación a esta conciliación ha comentado:

"Se dice que en la audiencia conciliatoria el conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición, celebrándose convenio si hay resultado positivo. Es plausible la introducción del conciliador como funcionario distinto del juzgador, pero el 3er. párrafo del artículo 961 cubre nada más el lado favorable de la avenencia, de manera que cabe preguntar si el acta del fracaso no influirá en el ánimo del juzgador.

(15) Rodolfo A. Nápoli, "Conciliación y Arbitraje", Enciclopedia Jurídica Omeba, T. III, p. 592.

No es un secreto que la normatividad sustantiva tiende a favorecer al arrendatario, de manera que el rechazo de la fórmula de avenencia provendrá por lo general del arrendador, lo que le significará un punto desfavorable. Si a ello se añade la incomprensible intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor con las mismas facultades resultará que al llegar ante el Juez, el arrendador tendrá la imagen de un intransigente litigante.

Por otra parte la conciliación que es una fórmula tan antigua que puede competir con el juzgamiento más rudimentario, ha sido un fracaso en la historia del derecho y en el derecho comparado. Estuvo en el primer momento del enjuiciamiento propiamente nacional en los artículos 429 al 451 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1872 y por fin desapareció casi totalmente del Código de 1932 salvo en el divorcio por mutuo consentimiento, por lo que si ahora regresa tras siglos de ineficacia no será para alcanzar lo que nunca pudo obtener".

En la audiencia en mención, que lleva el nombre de "Previa y de Conciliación", el juzgador puede sancionar a las partes por no asistir a la misma con una multa hasta por 120 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en esa fecha.

Al inicio de esta modalidad, era el juez por conducto del conciliador, quien escuchaba las pretensiones de las partes y proponía alternativas de solución,

procurando una amigable composición; a la fecha, esta conciliación está a cargo del Conciliador, que de obtener el acuerdo, lo notificará al Juez para que éste autorice el convenio que celebren las partes, que se le dará el sentido de cosa juzgada y pondrá fin al juicio.

En caso de desacuerdo, el Juez examinará las excepciones de conexidad, litisdependencia y cosa juzgada y dictará su resolución, que sólo será apelable en el efecto devolutivo.

E. PERIODO PROBATORIO

Este período será de diez días fatales para su ofrecimiento, y se contarán desde el día siguiente al de la notificación del auto que mande abrir el juicio a prueba, que será siempre después de concluida la audiencia previa y de conciliación y que el Juez haya mandado recibir el pleito a prueba.

El artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles señala que para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de esas pruebas, se seguirán las reglas establecidas en el mismo Código para el Juicio Ordinario Civil.

Las pruebas deberán ofrecerse relacionándose con cada uno de los puntos controvertidos, so pena de ser desechadas en caso de no cumplir ese requisito.

Deberá declararse el nombre y domicilio de testigos y peritos y pedir la citación de la contraparte a absolver posiciones.

Se reconocen como pruebas:

- La Confesional
- La Instrumental
- La Pericial
- Reconocimiento o inspección judicial
- La Testimonial
- Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos
- La Presuncional
- Aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos (Art. 289).

El artículo 278 da la facultad al juzgador de hacerse valer de cualquier persona, cosa o documento, para conocer la verdad, con tal que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral.

A lo anterior sumamos lo mencionado en el segundo párrafo del artículo 957 relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, que a la letra dice:

"El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en Derecho proceda".

El calificativo de "fatal" que se da al término para ofrecer pruebas, se puede entender como improrrogable, por lo que se deduce que en este tipo de juicios no existirá plazo extraordinario o ampliación, como lo contempla el juicio ordinario civil.

Las partes deben presentar a sus testigos y peritos, o manifestar bajo protesta que están imposibilitados a hacerlo, pidiendo que se les cite. Dicha citación se hará a los primeros con apercibimiento de arresto hasta por quince días de salario mínimo general, vigente en el Distrito Federal, al momento de imponerse la misma.

Además se multará al que señale un domicilio inexacto de algún testigo, o se compruebe que se solicitó su citación para retardar el procedimiento, hasta por 30 días de salario mínimo.

Sin perjuicio de que se denuncie la falsedad, declarándose desierta la prueba testimonial.

F. AUDIENCIA

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 y alegatos y sentencia.

En tal audiencia, se observarán las reglas siguientes:

1. El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.
2. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación.
3. Se oirán los alegatos de ambas partes.

4. El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia (Art. 964).

Es de comentarse que es principio general en materia de proceso (de cualquier rama del Derecho), la admisión exclusivamente de las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos, pues ello va en beneficio de la certeza, la economía y la celeridad procesales.

La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, peritos y abogados, debiendo seguir además de las ya señaladas, las reglas siguientes:

Art. 398.- Los tribunales, bajo su más estricta responsabilidad, al celebrar la audiencia de pruebas y alegatos deben observar las siguientes reglas.

- I. Continuación del procedimiento, de tal modo que no pueda suspenderse ni interrumpirse la audiencia hasta que no haya terminado; en consecuencia, desecharán de plano las recusaciones y los incidentes que pudieran interrumpirla;
- II. Los Jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa

insuperable dejare el Juez de continuar la audiencia y fuere distinto el que lo substituyere en el conocimiento del negocio, puede mandar repetir las diligencias de prueba, si éstas no consisten sólo en documentos.

- III. Mantener la mayor igualdad entre las partes, de modo que no se haga concesión a una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra.
- IV. Evitar disgresiones, reprimiendo con energía las promociones de las partes que tiendan a suspender o retardar el procedimiento, y si fuere procedente, aplicarán lo ordenado por el artículo 61 de este Código, y
- V. Siempre será pública la audiencia, excepto en los casos a que se refiere el artículo 59 de este Ordenamiento.

En cuanto a los alegatos, es la serie de razonamientos con que los abogados de las partes (o las personas que puedan estar autorizadas al efecto) pretendan convencer al Juez o Tribunal de la Justicia de la pretensión o pretensiones sobre las que están llamados a decidir.

Según la expresión del artículo 964 en el sentido de que "se oirán los alegatos de ambas partes", en la materia que tratamos, éstos han de ser verbales,

no pudiendo hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora, y sólo si se quiere se pueden presentar conclusiones por escrito.

Respecto a la sentencia, es de recordarse que se define como la resolución judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia.

Consecuentemente, la sentencia a que se refiere el indicado artículo pone fin a la primera instancia que se supone el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario.

G. INCIDENTES

Del latín "incidere", que significa sobrevenir, interrumpir, producirse. Los incidentes son procedimientos que tienden a resolver controversias de carácter adjetivo relacionadas inmediata y directamente con el asunto principal.

Algunas veces las partes o los órganos jurisdiccionales se apartan de las normas procesales aplicables al juicio que se ventila, y es entonces que surge la posibilidad de que se planteen cuestiones adjetivas cuya resolución servirá para llevar el proceso a su fin normal, mediante incidentes en sentido propio. Otros problemas relacionados con un proceso surgen durante su preparación o desarrollo y se recurre el trámite incidental.

Por otra parte, como el proceso no termina con la sentencia sino que la actividad jurisdiccional se extiende hasta satisfacer jurídicamente a la parte que obtuvo sentencia favorable, los incidentes son posibles aún en ejecución de sentencia con la idea de hacer posible la aplicación correcta de las normas procesales.

Los incidentes se tramitan no sólo en los juicios ordinarios, sino en los especiales, ejecutivos, universales y aún en los procesos atípicos y de jurisdicción voluntaria.

El trámite se inicia con la demanda incidental, cuya copia sirve para correr traslado a la contraparte y continúa con la contestación de ésta; el ofrecimiento de pruebas; su recepción y desahogo de una audiencia en que se oyen alegatos y se dicta resolución. Los plazos se reducen al mínimo de tres días para contestar; ocho días para la celebración de la audiencia en la que debe dictarse sentencia. La resolución que se dicta es una sentencia interlocutoria.

La formulación de un incidente puede paralizar el juicio en lo principal o no paralizarlo. En el primer caso se trata de incidentes de previo y especial pronunciamiento que obligan a suspender el juicio en lo sustancial, mientras se tramitan y resuelven por sentencia que no afecta el fondo, del negocio. En cambio, en los incidentes que no tienen ese carácter, se verifica el trámite, pero la

resolución se deja para la sentencia definitiva, que debe estudiar y resolver los problemas incidentalmente planteados. (16)

Esto dice la doctrina general, pero en la especie normativa que analizamos, referente a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se estipula que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas.

En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos.

La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

A continuación transcribimos el comentario que respecto de estos incidentes hace el Dr. Briseño Sierra, que al igual que el sustentante considera que las reformas materia de esta investigación, poseen infinidad de errores adjetivos y sustantivos.

(16) José Becerra Bautista, "Incidente", en Diccionario Jurídico Mexicano, T. V., p. 66.

No hay duda que en este juicio habrá incidentes y el 965 coincide al ordenar que no suspendan el procedimiento, disposición de imposible cumplimiento porque de las siete excepciones procesales que los exigen no todos ni siquiera la mayoría pueden eliminarse ahora. No es creíble que se continúe el proceso si se hacen valer: La incompetencia, los impedimentos, la incapacidad, la falta de representación (que muy probablemente sólo afecte al actor, aunque el demandado que conteste puede aducir desde minoría de edad a interdicción y aún declinar la demanda por falta de posesión), la litispendencia, el caso juzgado, y podría aceptarse que no suspendan ni la conexidad ni el compromiso en árbitros.

El artículo dispone que los incidentes (con posible referencia a las cuestiones que los producen, distinción que el legislador no ha percibido ni cuando elaboró el artículo 88 que es la regla general para los incidentes, ni el 78 que atañe en particular para los incidentes de nulidad) se substancien por un escrito de cada parte en que se ofrezcan pruebas (sin distinguir aquellos que no las requieren como la incompetencia).

Dos son las alternativas implicadas en el precepto. Una que para el desahogo de esas pruebas necesariamente se suspenda el juicio en lo principal, y otra que la audiencia incidental que menciona y que debe celebrarse dentro del plazo improrrogable de ocho días coincida con la audiencia del juicio mismo. Como lo último es aberrante y poco factible, la suspensión vendrá incluida de alguna

manera: o se pospone la audiencia principal o se pospone la sentencia porque el Juez debe resolver en la audiencia incidental como manda el 965.

Mejor hubiera sido abandonar el temor a los alargamientos y propiciar la economía y hasta el llenado de laguna, porque la incompetencia, por ejemplo tendrá que seguir las reglas del 163, que manda suspender el juicio y remitir el expediente a la superioridad sobre todo por declinatoria. Y otras excepciones son trascendentales de manera que si no se resuelven antes de otros trámites a partir de su proposición llevan el riesgo de hacer inútil lo actuado.

H. SENTENCIA

Esta deberá ser pronunciada por el Juez, de manera breve y concisa en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, o a más tardar ocho días después de celebrada ésta.

Es necesario destacar que hasta antes de dictada la sentencia, los conciliadores están facultados para intentar en cualquier momento el avenimiento de las partes.

El artículo 81 señala que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda y contestación, condenar o absolver al demandado

y decidir todos los puntos litigiosos, sin más formalidad que el apoyo de los puntos resolutiveos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 de la Constitución. (Art. 82).

La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo. (Art. 966).

La apelación es un recurso ordinario y vertical a través del cual una de las partes o ambas solicitan al Tribunal de Segundo Grado (Tribunal "ad quem") un nuevo examen sobre una resolución dictada por un Juez de Primera Instancia (Juez "a quo"), con el objeto de que aquel la modifique o revoque. El citado recurso procede en términos generales contra sentencias definitivas y contra autos que decidan un aspecto esencial del procedimiento, tales como: los que ponen término o paralizan el juicio, haciendo imposible su continuación; los que resuelven una parte sustancial del proceso; y los que no pueden ser modificados por sentencia definitiva. (17)

En Derecho Mexicano, la apelación procede en un solo efecto (devolutivo) y en ambos efectos (devolutivo y suspensivo). "El recurso de apelación -dice el artículo 692- procede en un solo efecto o en ambos efectos. En el primer caso no

(17) José Ovalle Favela, "Apelación", en Diccionario Jurídico Mexicano, T. I. pp. 158-159.

se suspende la ejecución del auto o la sentencia, y si ésta es definitiva se dejará en el juzgado, para ejecutarla, copia certificada de ella y de las demás constancias que el Juez estime necesarias, remitiéndose desde luego los autos originales al Tribunal Superior*.

"La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria o la tramitación del juicio, cuando se interponga contra auto*.

Ya vemos que en la materia que nos ocupa, de controversias en arrendamiento inmobiliario, la sentencia definitiva será apelable en ambos efectos, y las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

Toda vez que el artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles expresa que en todo lo no previsto (en la normativa especial sobre las aludidas controversias), regirán las reglas generales del propio Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del Título Décimo Cuarto Bis, puede inferirse que, además de la apelación, las partes en una controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación pueden contar con los recursos previstos en el Título Décimo Segundo del mismo ordenamiento, a saber:

1. El de revocación, que opera respecto de autos que no fueren apelables y los decretos; (artículos 684 y 685).

2. La apelación extraordinaria, en términos del artículo 714 y siguientes.
3. La queja, que previene el artículo 723.
4. Recurso de responsabilidad (artículo 728).

En este último recurso mencionado (de responsabilidad) existe la duda de si será procedente contra jueces del arrendamiento inmobiliario, e incluso contra los concursales, ya que si bien es cierto el artículo 731 señala a las Salas del Tribunal Superior para conocer en única instancia de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo civil y de lo familiar, no existe algún otro artículo que le de competencia expresamente para conocer de dichas demandas en contra de los jueces del arrendamiento inmobiliario, e incluso contra los concursales, encontrándonos así con una importante laguna en la legislación.

CAPITULO VI

LEGISLACIONES RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIO QUE SE REFORMARON

A. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

B. LEY DEL I.S.S.S.T.E.

C. LEY DEL NOTARIADO

D. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.

E. LEY FEDERAL DE VIVIENDA

F. LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

A. LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

La presente ley sufrió reformas en sus artículos 2o. y 3o y le fueron adicionados los artículos 3o. Bis, 57 Bis y 59 Bis. Para su conocimiento y facilidad de análisis, se transcriben a continuación los mencionados artículos:

ARTICULO 2o.- Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley, los comerciantes, industriales, prestadoras de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores; asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarias de bienes destinados para 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 arrendamiento para habitación.

ARTICULO 3o. BIS.- Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes -conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto.

ARTICULO 30.- Los pagos hechos en exceso del precio legalmente autorizado, o en su caso, del estipulado, son recuperables por el consumidor, y causará el máximo de los intereses moratorios a que se refiere el artículo 23. La acción para solicitar estos pagos, prescribe en un año a partir de la fecha en que tuvo lugar el efectuado.

Si el proveedor no devuelve la cantidad cobrada en exceso dentro del término de 5 días hábiles siguientes a la reclamación, ameritará la sanción administrativa correspondiente.

Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley.

ARTICULO 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 arrendamientos para habitación.

ARTICULO 59 BIS.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios.

De la lectura del segundo párrafo del artículo segundo se deja ver una técnica reductiva poco usual, al limitar la aplicación de la Ley al Distrito Federal, siendo que la misma ley es Federal, y las disposiciones que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas para habitación son para el Distrito Federal, y Territorio Federales, siendo que además el artículo 3o. Bis remite al mismo Código Civil cuando define a las partes en el arrendamiento y define esto último prácticamente de la misma forma que el mencionado Código Civil.

Sabemos que dicha reforma se dio debido a la problemática del arrendamiento para habitaciones, pero lo poco comprensible, y que toma la magnitud de incongruente, es el hecho de que se le asimile al consumo en general, que sabemos es lo que da motivo a esa Ley y por tanto a su Procuraduría, siendo que la naturaleza del arrendamiento se contrapone doctrinal y positivamente a realizarse sobre cosas fungibles, o sea que no se puede dar en arrendamiento un bien consumible, además de no ser tampoco un servicio el que se contrata.

Ahora bien, aceptando sin conceder, que pudiera equipararse el arrendamiento a un consumo ¿porqué sólo considerar el de habitación?, y no el comercial o industrial; que estaría más acorde con el fin que pretende lograr tanto la Ley del Consumidor, como su Procuraduría.

Por otro lado, vemos que el artículo 30 en su párrafo tercero habla de que los pagos hechos en exceso de la renta son recuperables, pero no dice como, ya

que si el arrendador se niega a conciliar y aceptar el arbitraje, -que creemos lo más probable- tendrán que dirimir su situación en un juzgado de arrendamiento, (anteriormente tenía que volver a pasar por la conciliación, que seguramente no se daba nuevamente) y así el arrendatario verá infructuosa su denuncia en la Procuraduría del Consumidor.

Los artículos 57 Bis y 59 Bis consideramos resultan los más contradictorios de los mencionados, ya que protegen, representan, vigilan y tutelan los derechos de los arrendatarios, siendo totalmente opuesta a la imparcialidad que caracteriza a un conciliador, dando a entender que el arrendador acude a esas audiencias "conciliatorias" sabiéndose condenado con anterioridad.

La prueba fehaciente de lo ya mencionado, es el hecho que en la práctica los inquilinos que saben serán demandados, acuden de mala fe a la Procuraduría mencionada, y así entorpecen cualquier procedimiento judicial, ya que se debe agotar primeramente el procedimiento conciliatorio que dice pretender, y obtener la constancia que acredite tal hecho para poder tramitar la gestión judicial, dejando así la función de la Procuraduría como un mero artificio para hacer tiempo o curar en salud alguna anomalía.

B. LEY DEL I.S.S.S.T.E.

La Seguridad y Servicios Sociales a los Trabajadores al Servicio del Estado se rigen por esta Ley, que es de orden público, interés social y rige en toda la República.

La Ley del I.S.S.S.T.E. sufrió varias reformas a raíz de la problemática de la vivienda en nuestro país, siendo en lo que respecta a esa materia, las siguientes reformas las más importantes, dentro de la Sección Cuarta del Capítulo VI de la misma Ley, que regula "Del arrendamiento y venta de vivienda".

ART. 127.- El Instituto, proporcionará habitaciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación con lo dispuesto por el inciso b) fracción I del artículo 103, conforme a los programas previamente aprobados por la Junta Directiva.

ART. 128.- Los créditos a que se refiere este Capítulo no excederán del ochenta y cinco por ciento del avalúo fijado al inmueble por Institución Bancaria, a menos que el interesado proporcione al Instituto Mexicano otras garantías adicionales, suficientes para garantizar el excedente.

Segundo párrafo.- Se deroga.

ART. 129.- Las viviendas propiedad del Instituto que se encuentren rentadas podrán ser enajenadas a sus arrendatarios a título oneroso, siempre y cuando sean trabajadores al servicio del estado o pensionistas, y bajo los lineamientos que señale el artículo anterior.

ART. 130.- Los contratos a que se refiere esta sección se sujetarán, en lo conducente, a las condiciones y facilidades que establece el artículo 135 y los pagos se harán mediante amortizaciones quincenales que incluirán capital e interés.

Segundo párrafo.- Se deroga.

ART. 132.- Si el trabajador hubiere pagado sus abonos con regularidad durante cinco años o más y se viere imposibilitado de continuar cubriéndolos, el Instituto rematará el inmueble en pública subasta y tendrá derecho a que del producto, una vez pagado el crédito insoluto, se le entregue el remanente.

Si la imposibilidad del pago ocurre dentro de los cinco primeros años, el inmueble será devuelto al Instituto, rescindido el contrato de venta con garantía hipotecaria o de promesa de venta y sólo se cobrará al trabajador el importe de las rentas causadas durante el período de ocupación de la finca, devolviéndosele la diferencia entre éstas y lo que hubiere abonado a cuenta del precio. A tal fin se fijará desde el otorgamiento de la escritura la renta mensual que se le asigne al inmueble.

ART. 133.- Los inmuebles devueltos al Instituto a que se refiere el segundo párrafo del artículo 132, así como aquellos que recupere por cualquier otro concepto; podrán ser nuevamente enajenados sin más trámites que los establecidos en esta Ley, dentro de un término de dos años contados a partir de la fecha en que el Instituto tome posesión de los mismos; transcurrido dicho término pasarán a formar parte de su activo fijo.

ART. 135.- La enajenación de las habitaciones a que se refiere esta sección, podrá hacerse por medio de venta a plazos con garantía hipotecaria o con reserva de dominio, o por medio de promesa de venta bajo las normas siguientes:

- I. El trabajador entrará en posesión de la habitación sin más formalidades que la firma del contrato respectivo;
- II. Pagados el capital, intereses y accesorios, se otorgará el contrato, convenio o acto definitivo que proceda;
- III. El plazo para cubrir el precio del inmueble no excederá de quince años;
- IV. La administración, operación o mantenimiento del conjunto habitacional, así como los gastos correspondientes a estos conceptos, se registrarán por lo establecido en el artículo 120 de esta Ley; y

V. Se deroga.

VI. Los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones se sujetarán a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 118 de esta Ley.

Los pensionistas gozarán de los beneficios de ese artículo en los términos que dentro de los lineamientos de esta Ley fije la Junta Directiva por medio de acuerdos generales.

ART. 136.- Los arrendamientos, con opción de venta, de habitaciones a los trabajadores y pensionistas, se regirán por las disposiciones reglamentarias que dicte la Junta Directiva, las que tendrán por objeto social en todo caso, el beneficio de los mismos.

De los anteriores artículos, podemos destacar que el sentir de ese capítulo, más que pretender arrendar una vivienda al trabajador, pretende vendérsela, a lo cual cabría preguntarse: "¿El I.S.S.S.T.E. prefiere vender que rentar, porque esto último no es conveniente a su economía y patrimonio, o lo hace para así dar la posibilidad al trabajador de poseer su propia vivienda?"

Esta pregunta que parecería sarcástica en algún momento, nos nace de lo dispuesto en el artículo 132 de la propia Ley, que antes hemos transcrito, ya que

el Instituto demuestra un gran interés en vender, y nunca en rentar, ya que si el trabajador no pudo seguir pagando, porqué ha de rematarse el inmueble y no mejor tomarle en cuenta de pago de rentas el abono alcanzado a ese momento.

Plausible si es, el hecho de exentar del pago de impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal, a los inmuebles adquiridos por los trabajadoras para su habitación, a lo cual se añadió en estas reformas lo siguiente:

ART. 118.-

Gozarán también de exención los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la constitución del régimen de propiedad en condominio que haga constar el Instituto en relación con los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante Notario Público de su elección en las operaciones en que sea parte. Los gastos que se causen por los referidos conceptos serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los Trabajadores; para tal efecto la Junta Directiva tomando como base el arancel que establece los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción de los mismos, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50%. Las exenciones quedarán insubsistentes si los inmuebles fueran enajenados por los trabajadores.

C. LEY DEL NOTARIADO

En este caso nos encontramos que sólo fue adicionado un inciso de un artículo, lo cual podría pasar desapercibido de no ser por la consecuencia tan grave que puede acarrear el mismo, a saber:

"ART. 126.- Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:

I.

I.

III. Suspensión del cargo por un año:

a)

b)

c)

- d) Por autorizar la escritura de compraventa de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448-I y 2448-J del Código Civil*.

Nos parece rigorista el precepto que se adicionó, si tomamos en cuenta dos situaciones muy importantes:

- 1) En caso de que manifestare su voluntad el arrendatario, cualquiera que ésta fuese, ante dos testigos, y no obrase documento alguno, el notario estaría imposibilitado a saber sobre dicha voluntad, a menos que el mencionado inquilino acudiera a la firma de la escritura.
- 2) Los artículos mencionados del Código Civil protegen al inquilino al darle la acción necesaria para declarar nula cualquier venta y escrituración que contraponga su derecho del tanto, y por consiguiente, el hecho que la autorice, o no, el notario correspondiente, no le restringe de ninguna forma su derecho.

Abundando en lo anterior, diremos que a nuestro ver, el problema de las ventas en contravención al derecho del tanto, se han dado por parte del propietario o inquilino, pero casi en ningún caso por parte del notario, que es al que erróneamente se le estrecha en este caso para proteger un derecho.

Así pues, consideramos extremosa la reforma en concreto, ya que no es en la figura notarial en donde se crea, ni se resolverá el problema que trata de prevenirse.

D. LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL D.F.

El objeto del presente ordenamiento es el conservar y mejorar el territorio del Distrito Federal, determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y así ordenar el desarrollo urbano del mismo.

Las reformas sufridas por esta Ley en aras del tema que se investiga fueron:

"ART. 5.

Realizará estudios y ordenara las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de Interés Social en arrendamiento ofreciendo, igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas".

"ART. 15.

El plan director contendrá:

I. Las determinaciones relativas a:

a)

b)

c) Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de viviendas especialmente de aquellas de interés social destinadas al arrendamiento.

Las reformas mencionadas, y el hecho que a casi seis años de publicadas no se ha resuelto en ninguna medida el problema de vivienda, apoyan lo manifestado por el sustentante al mencionar como disposiciones demagógicas que se publican prometiendo una realidad falsa a la fecha, ya que podemos asegurar que en lugar de solucionarse el problema de viviendas, éste se ha acentuado.

E. LEY FEDERAL DE VIVIENDA

El artículo 4o. de nuestra Constitución en su párrafo cuarto, es reglamentado por esta Ley de 1984, que busca que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Las reformas acaecidas a esta Ley son en el sentido de estimular la construcción de vivienda de Interés Social destinada al arrendamiento y mejorar así la vivienda urbana.

Nos define como vivienda de Interés Social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

Esta ley es, quizás de lo poco que a la fecha ha dado frutos y se ha visto una intención real de llevar a cabo sus objetivos.

El 4 de septiembre de 1985 se publicó en base a esta Ley, un decreto que estableció los estímulos fiscales para fomentar la construcción y vivienda destinada al arrendamiento. En 1990 fue publicado un nuevo decreto en las mismas condiciones, y el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994.

Esto es, en nuestro muy personal criterio, lo que debió hacerse únicamente, sin tener que reformar Código Civil, de Procedimientos, Leyes, etc., que no han dado sino resultados contraproducentes.

F. LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Decreto que autoriza la Constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la Ley respectiva:

Podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos cinco años, respecto de los cuales propietarios e inquilinos así lo convengan, siempre y cuando la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles se exceptúan de la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere la fracción II del artículo 4o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal.

Los interesados podrán hacer uso de este derecho hasta el 30 de noviembre de 1988.

Con el objeto de beneficiar a las mayorías necesitadas, y en vista del notorio desinterés de los propietarios en arrendar o seguir arrendando sus inmuebles (dado

que ya no es negocio) se autorizó que inmuebles que no reunían ciertos requisitos para su venta en condominio fueran vendidos, dando lugar a ventas de departamento en estado deplorable con el perjuicio a corto plazo de los antes inquilinos, ahora "flamantes" propietarios, viniendo así a reforzar el dicho "lo barato sale caro".

Esta es una muestra más de la ligereza con la que se actuó en el problema de viviendas que vive el país.

CONCLUSIONES

1.- El arrendamiento es un contrato principal, bilateral, conmutativo, de tracto sucesivo, formal y con un fin netamente económico.

El contrato de arrendamiento puede ser civil, mercantil o administrativo.

2.- El arrendatario goza de un derecho personal, y tiene como principales obligaciones: pagar la renta, devolver la cosa, cuidarla, conservarla y usarla como se haya convenido.

El arrendador debe entregar la cosa, conservarla y repararla y no estorbar su uso, que deberá ser pacífico, además de responder de los vicios ocultos.

3.- La renta en el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, debe ser pactada en moneda nacional y sólo puede aumentarse en un 85% del incremento porcentual del salario mínimo.

4.- El contrato debe constar por escrito y debe contener la transcripción de las disposiciones del Capítulo IV del Título VI del Libro Cuarto del Código Civil.

5.- El término del arrendamiento es de un año mínimo forzoso, pudiendo prorrogarse dos años más si se está al corriente en el pago de las rentas antes de vencerse el contrato.

El arrendatario goza del Derecho del Tanto en caso de venta del inmueble, o de seguirse rentado éste. Las escrituras que consignent alguna compraventa en que exista o haya existido algún arrendamiento de esta clase, deberá cumplir con este Derecho del Tanto.

6.- El arrendamiento inmobiliario destinado a casa habitación constituye uno de los principales objetivos de la Política Gubernamental, y por esto se ha dado un mayor intervencionismo del Estado en esta materia.

Las disposiciones del Código Civil y algunas otras relacionadas con este tipo de arrendamientos, fueron reformadas en forma precipitada, provocando con esto que el avance en la materia no se haya dado hasta la fecha. De hecho en algunos casos se agudizaron algunos problemas que ya se presentaban con anterioridad.

En nuestra opinión, tales reformas constituyeron más un acto político y demagógico en ciertas partes, que un acto legislativo tendiente a solucionar problemas relacionados con la escasez de vivienda, su arrendamiento y forma de dirimirlo judicialmente.

7.- En cuestión jurisdiccional, es necesario el contrato respectivo para poder ejercer acción alguna relacionada con el mismo.

Se agilizó el procedimiento, y se otorgaron al juzgador facultades más amplias con el mismo fin, lo cual no constituye en todos los casos una ayuda para que el actor deduzca su acción con mayor celeridad y justicia.

8.- La Ley Federal de Protección al Consumidor se reforma para proteger al inquilino, que asimila a "consumidor", lo cual constituye una incongruencia en contra de la naturaleza jurídica del arrendamiento y de la figura de conciliador.

9.- Se reformaron la Ley del I.S.S.S.T.T.E., del Notariado, del Desarrollo Urbano del D.F., y la de Régimen de Propiedad en Condominio, tratando de resolver en alguna medida la escasez de vivienda digna y decorosa, sin haber conseguido a la fecha ni siquiera minorizar el mencionado problema de escasez.

10.- Por último, se concluye que es necesario resolver el problema de vivienda en México, con medidas reales y directas, sin ser necesario el reformar las disposiciones aplicables a dicho problema, ya que se trata de una situación netamente de carácter social y demográfico, más no jurídico y procedimental.

BIBLIOGRAFIA

1. **BADARACCO, RAUL A.:** Urbanas y Rústicas. Enciclopedia Jurídica Omega. Tomo XXVI.
2. **BATIZA, RODOLFO:** Las Fuentes del Código Civil de 1928. Editorial Porrúa.
3. **BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO:** Procedimiento Civil-México. El Decreto Legislativo de Ley Inquilinaria. Boletín Jurídico. México, 1984-1985.
4. Diccionario de la Real Academia Española.
5. Diccionario Jurídico Mexicano. UNAM. México 1983.
6. **DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO:** El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa. México 1978.
7. **ESCRICHE, JOAQUIN:** Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Librería de Rosa y Bouret, París 1863.
8. **GARCIA-GALLO, ALFONSO:** Manual de Historia del Derecho Español. Artes Gráficas y Ediciones, 1979.

9. **MARGADANT S. GUILLERMO F.:** El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. México, 1979.
10. **MARGADANT S. GUILLERMO F.:** Introducción al Estudio del Derecho Mexicano. UNAM. México, 1971.
11. **MATEOS ALARCON, MANUEL:** Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Librería Budín, México, 1891.
12. **MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO:** El Derecho Social. Editorial Porrúa. México, 1967.
13. **PALLARES, EDUARDO:** 20 años de Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Editorial Porrúa. México 1958.
14. **PEREZ-PRENDES Y MUÑOZ DE ARRACO, JOSE MIGUEL:** Curso de Historia del Derecho Español. Editorial Darro. Madrid, 1978.
15. **PETIT, EUGENE:** Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Epoca. México, 1977.
16. **PLANIOL, MARCELO:** Tratado Elemental de Derecho Civil. Cárdenas Editorial. México, 1981-1983.
17. **PLANIOL, MARCELO:** Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Habana Cultural, 1945.

18. **ROJINA VILLEGAS, RAFAEL:** Derecho Civil, Contratos. Editorial Jus, México, 1944.

19. **SOBERANIS FERNANDEZ, JOSE LUIS:** Memoria del II Congreso de Historia del Derecho Mexicano. UNAM. México, 1981.

LEGISLACIONES:

- Código Civil vigente.

- Código de 1870.

- Código de 1884.

- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- Ley Federal de Protección al Consumidor.