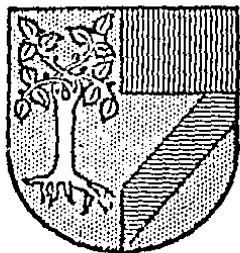


308709

17
29



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la U.N.A.M.

**PROBLEMATICA ACTUAL Y POSIBLES
SOLUCIONES AL ARRENDAMIENTO
PARA CASA HABITACION**

T E S I S

Para optar por el título de:
Licenciado en Derecho
p r e s e n t a :
Francisco Javier Lomelín Anaya

Director de Tesis:

LIC. JOSE MANUEL TORREBLANCA SENTIES

México, D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION	
TITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	1
TITULO II. CAUSAS QUE HAN PROPICIADO LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.	8
CAPITULO 1.- DECRETOS QUE PRORROGAN POR MINISTERIO DE LEY, SIN ALTERACION DE NINGUNA DE SUS CLAUSULAS, SALVO LO QUE DISPONE EL MISMO, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. (CONGELACION DE RENTAS).	8
CAPITULO 2.- AUMENTO EN LA POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL.	13
CAPITULO 3.- REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.	26
CAPITULO 4.- DECRETO DE FACILIDADES PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	56
CAPITULO 5.- REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.	59
CAPITULO 6.- DECRETOS EXPROPIATORIOS DE SEPTIEMBRE DE 1985.	63
CAPITULO 7.- PROTECCIONISMO PROCESAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	66
CAPITULO 8.- FALTA DE INVERSION DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO.	71

TITULO III. MARCO JURIDICO DE UNA SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES.	77
TITULO IV. PROPUESTA DE UNA SOLUCION AL PROBLEMA PLANTEADO.	89
CONCLUSIONES.	106

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

Es de todos sabido que en nuestro país, y especialmente en nuestra gran urbe, existen grandes problemas.

Uno de ellos, quizá el más grave por todo lo que ello implica, es la falta de vivienda.

A pesar de que nuestra Carta Magna consagra como garantía individual, en su artículo cuarto, el que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, y que para lograr tal objetivo la Ley estableciera los instrumentos y apoyos necesarios, es por demás notorio que no se ha logrado, ni con mucho, tal propósito, sino que por el contrario, se ha propiciado un déficit fuera de toda proporción en la oferta de vivienda.

En el presente trabajo pretendo, en primer lugar, dar una visión genérica sobre la problemática actual de la vivienda destinada al arrendamiento para casa habitación, como parte de la gran escasez de dicho satisfactor.

En segundo lugar, pretendo dar una solución que, entretanto se ataque de raíz el problema, pueda de algún modo

enmendar lo propiciado por errores pasados, y aumentar en forma real la oferta de la " VIVIENDA TRANSITORIA ".

Desde mi punto de vista, gran parte del problema radica principalmente en el ser ARRENDADOR por todo lo que ello significa. Es en tal virtud que la solución que propongo gira entorno a la posibilidad de invertir en vivienda para arrendamiento, obteniendo los beneficios implícitos, tales como el producto de la renta y el beneficio de la plusvalía, así como los incentivos fiscales, sin hacerse acreedor a todos los problemas adjuntos a dicha actividad. Espero lograrlo.

TITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La escasez de vivienda en nuestro país ha adoptado ciertamente perfiles críticos, en particular por lo que se refiere al arrendamiento para casa habitación, es decir la destinada a cubrir la necesidad temporal de toda persona de tener una vivienda digna y decorosa.

El problema de la falta de viviendas destinadas al arrendamiento se encuentra vinculado principalmente a dos factores; primero, con la capacidad económica de la población, ya que en grandes sectores de ingresos medios y bajos no pueden obtener una vivienda en propiedad; y en segundo lugar, con el promedio de edades de la población mexicana.

Si partimos de la base de que un gran porcentaje de las viviendas destinadas al arrendamiento habitacional se encuentra ocupado por parejas durante los primeros años de su matrimonio, y que, según la estadística del Registro Civil, el 55% de los varones y el 73% en las mujeres que se casan lo hacen antes de los 25 años de edad, y hasta tal edad la pareja no tiene estabilidad en su trabajo, ni arraigo siquiera en la colonia, poblado, ciudad o estado en el que habita, así como tampoco gozan de un ingreso tal que les permita un ahorro para adquirir

posteriormente una vivienda. Parte de la demanda de viviendas se puede calcular a través del número de las posibles parejas que se formaran durante los próximos años, lo cual se muestra en el siguiente cuadro:

POBLACION EN POSIBILIDAD
DE FORMAR UNA PAREJA
DURANTE LOS PROXIMOS 25 ANOS
EN LA REPUBLICA MEXICANA

GRUPOS DE EDAD	POBLACION EN 1988*	PAREJAS ESPERADAS
20-24	8'549,106	4'274,553
15-19	10'206,951	5'103,476
10-14	10'505,889	5'257,944
5-9	10'286,797	5'143,399
0-4	10'191,053	5'095,526
TOTAL	49'739,796	24'869,898

FUENTE: Consejo Nacional de Poblacion e Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
(Sexto Informe de Gobierno, 1988).

Por otro lado, un gran número de familias nunca llegan a alcanzar niveles de ingreso que les permitan adquirir su propia vivienda, y mientras encuentran otras soluciones, necesitan forzosamente tomar en arrendamiento un departamento o casa habitación.

No obstante lo anterior, se carece en nuestro país de estímulos suficientes y de mecanismos adecuados para que el sector privado participe en la solución del problema. Igualmente han aumentado las complicaciones jurídicas así como las relacionadas con su manejo, se ha incrementado la carga fiscal en los últimos años, y hay insentidumbre en esta actividad.

En la actualidad el inversionista privado está, por lo general poco dispuesto a involucrarse en la inversión en viviendas de arrendamiento, debido a que una serie de factores, principalmente la nueva legislación de tipo fiscal, lo han desalentado por el monto de gravámenes, el bajo rendimiento de la habitación y el excesivo proteccionismo de las autoridades respecto a los arrendatarios de inmuebles.

Es un hecho indiscutible el que el inversionista particular prefiere, por lógica conveniencia, emplear su capital en otro tipo de proyectos cuyos atractivos económicos sean mayores y entrenen un riesgo menor.

Ante tales medidas, el actual inversionista en bienes inmuebles destinados al arrendamiento habitacional, tiene que

inclinarse ante algunas de las siguientes opciones, con el fin de conservar e incrementar su capital:

a).- Deshacerse, a como haya lugar, de sus inversiones de bienes inmuebles, destinados al arrendamiento para casa habitacion y encausarlas a otras mucho mas productivas, y que, ademas, provocan menos conflictos.

b).- O, la opcion mas grave de todas que es el llevar su dinero al extranjero, provocando con ello una fuga de capitales.

A pesar de que existen planes y programas gubernamentales para satisfacer la demanda de vivienda, estos son a todas luces insuficientes, ademas de que los mismos deben complementarse con inversiones particulares en habitaciones destinadas al arrendamiento, pues como ya se indico, un alto porcentaje de la poblacion carece de los recursos necesarios para adquirir en propiedad su casa habitacion.

Es inobjetable que este problema no es ajeno a las autoridades, ya que en el Plan Parcial de Desarrollo de 1983-1988 se presentan programas sectoriales y regionales dentro de los que se encuentran el de " Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecologia ", donde se reconoce el principio fundamental de que " toda familia

tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa *.

Asimismo, se pone de relieve, la posibilidad de propiciar la participacion conjunta de los sectores publico y privado, con el fin de fomentar su intervencion en los mercados inmobiliarios. Tambien deben emprenderse acciones que apoyen la construccion de vivienda de renta atractiva para el inversionista.

Al respecto cabe observar, por un lado, que las autoridades han tratado de resolver el problema de vivienda; sin embargo no cuentan con los recursos suficientes y los mecanismos necesarios para dar solucion al mismo, y por otro lado, existe abstencion en la inversion en bienes inmuebles por parte del sector privado, porque, repito, los estímulos son insuficientes ademas de que se han dictado medidas de control.

En efecto, pese a que las autoridades reconocen la necesidad de propiciar la inversion en viviendas para renta, contradictoriamente han establecido diversas medidas que desalientan la participacion del sector privado, tales como son el aumento al impuesto predial, el control a los incrementos en las rentas, la promesa forzosa del contrato de arrendamiento, para el arrendador, la duplicidad de las audiencias conciliatorias en la Procuraduria Federal del Consumidor y los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, la acumulacion de las rentas para efectos del Impuesto Sobre la Renta y la supresion del fiador para el arrendamiento social, entre otras.

En consecuencia, el presente trabajo tiene como finalidad principal el poner en relieve las causas que han propiciado la problemática actual al arrendamiento inmobiliario para casa habitación, hecho lo cual, propondre una solución viable, posible y conforme a los ordenamientos legales vigentes, pasando por ultimo al capitulo de las conclusiones, dentro de las cuales propondre diversas opciones para dar una solución al problema desde su raíz.

Se tiene la convicción de que una conciliación de los intereses de los tres sectores interesados, es decir, el gobierno, los arrendatarios y los propietarios, no solo es posible, sino imperiosamente necesario, puesto que de su solución depende el bienestar de grandes masas humanas. No es difícil percatarse de que lo que es en un principio un problema de carácter meramente habitacional, puede convertirse fácilmente en un conflicto de índole político y social, cuyas dimensiones y consecuencias son imposibles de predecir.

TITULO II.- CAUSAS QUE HAN PROPICIADO LA PROBLEMATICA ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

CAPITULO I.- CONGELACION DE RENTAS

Entre las disposiciones juridicas dictadas en torno a la vivienda y que han generado el problema habitacional, principalmente en la vivienda destinada al arrendamiento, se pueden senalar los Decretos que prorrogan por ministerio de Ley, sin alteracion de ninguna de sus clausulas, salvo lo que dispone que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, expedidos en los anos de 1942-1945, cuyo proposito era evitar la especulacion inmobiliaria durante la segunda guerra mundial. Atendiendo a diversos aspectos socio-economicos y politicos, estos decretos fueron prorrogados en la etapa de 1946 a 1948.

Asi las cosas, la prorroga legal por tiempo indefinido y por ministerio de ley se origino en seis Decretos expedidos, tres por el Presidente de la Republica en ejercicio de facultades extraordinarias durante la segunda guerra mundial y otros tres Decretos expedidos posteriormente por el Congreso de la Union, una vez concluida la contienda belica.

Los tres Decretos presidenciales fueron expedidos el 10 de Julio de 1942, el 24 de Septiembre de 1943 y el 5 de Enero de 1945. Los Decretos del Congreso de la Union fueron expedidos el 8 de Febrero de 1946, el 30 de Diciembre de 1947 y el 24 de Diciembre de 1948.

De la exposicion de motivos del Decreto que prorroga por ministerio de Ley, los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal se desprende que el proposito del ejecutivo era el "someter a la mayor brevedad posible a la H. Camara de Diputados del Congreso Federal, un proyecto de Ley que regulara de un modo definitivo los arrendamientos urbanos, tomando en consideracion las condiciones sociales y economicas del momento, mismas que obligan a expedir CON CARACTER TRANSITORIO, una Ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinadas a habitacion y a comercios e industrias ... ", de tal manera que el 24 de Diciembre de 1948 se expidio el " Decreto que Prorroga por Ministerio de Ley, sin alteracion de ninguna de sus clausulas, salvo lo que dispone el articulo que en el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan ", el cual, segun su articulo transitorio primero entró en vigor el 10. de Enero de 1949. Dicho Decreto derogo al del 31 de Diciembre de 1947 así como los articulos delCodigo Civil y delCodigo de Procedimientos Civiles que se oponian a las disposiciones del mismo.

Sin dejar de reconocer que en su momento estas medidas

fueron oportunas y de innegable beneficio social, actualmente representan un alto costo social, economico y urbano para el resto de la poblacion.

Es innegable que el espiritu del decreto que se analiza, no es el de prorrogar todos los contratos de arrendamiento hasta la fecha, sino unicamente aquellos contratos destinados a habitacion que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con el. Del mismo modo las fracciones II y III del articulo 7o. del propio decreto establecen la procedencia de la rescision del contrato de arrendamiento por el subarriendo parcial o total del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario, asi como del traspaso o cesion expresa o tacita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador, con lo que se establecio un limite a los efectos del decreto en cuanto al titular del contrato y a los miembros de su familia, ya que en la fraccion I del articulo 1o. se utiliza el indicativo del verbo vivir, "viven" esto es miembros permanentes, por consecuencia si con posterioridad son admitidas otras personas en el local arrendado se podran integrar las causales de rescision a que se refieren las fracciones II y III del articulo 7o. del propio decreto mismas a que se ha hecho alusion.

No obstante lo anterior, en la practica es casi imposible probar la procedencia de las causales mencionadas, y cuando esto sucede generalmente implica un juicio extremadamente prolongado y substancialmente oneroso.

En conclusion " mantener por mas de cuarenta anos la congelacion de rentas y la prorroga fortuita de los contratos a generado fenomenos adversos que debilitan la inversion en la misma y .acentuan la escasez de oferta. La congelacion parcial limita el producto de la renta y disminuye el valor del inmueble ". (1)

Lo anterior lo ha sustentado la Suprema Corte de la Nacion en la siguiente tesis:

" ARRENDAMIENTO, CONCEPTO DE FAMILIA, PARA LOS EFECTOS DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, RELATIVO A LOS CONTRATOS DE ".

El decreto de 24 de Diciembre de 1948, al referirse a " familia " nolo hace en un sentido limitado en funcion de determinado grupo de parentesco, sino que designa por tal termino al grupo social que hace vida en comun, que forma un hogar y habita bajo un mismo techo; sin embargo, debe tomarse en cuenta que en las propias tesis en que se ha establecido dicho criterio interpretativo, se senala como requisito, para la presuncion negativa de la cesion o del traspaso, el que

(1) Podra evitarse la desaparicion de la vivienda para arrendamiento ?, Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico, Edicion de Central de Relaciones Publicas, S.A. de C.V., Mexico, D.F. Pag. 24.

se trate de familiares que han venido habitando la
localidad arrendada, desde epoca anterior al abandono
por parte del titular del contrato.- Directo 4374/58.-
Maria Amezcua de Villazon y coags.- fallado el 9 de
marzo de 1959.

(2).- Bazarte Cerdan Willebaldo. LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA
EL DISTRITO FEDERAL. 3a Edicion, Impresora Juan Pablos, S. A.,
MEX.1965. Pag. 12.

CAPITULO 2.- AUMENTO EN LA POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL.

El crecimiento demografico en Mexico es un fenomeno de suma importancia cuyas consecuencias en todos los terrenos no pueden, ni deben, menospreciarse. Es de todos sabido que el crecimiento de la poblacion en la ciudad de Mexico va en continuo aumento, puesto que ademas del gran numero de nacimientos (superior en gran medida al numero de defunciones), hay que tomar en cuenta la gran inmigracion de habitantes a esta ciudad.

Con lo anteriormente expuesto se relaciona intimamente el problema habitacional, ya que a la afluencia de masas humanas a los centros de poblacion hay que satisfacerle su necesidad de vivienda. Aparte de ello debe considerarse, lo ya antes mencionado, que Mexico es, fundamentalmente, un pais de generaciones jovenes, esto es, con un alto porcentaje de individuos menores de 25 anos y que, por razones muy naturales, estan creando nuevos nucleos familiares, y en consecuencia propiciando una gran demanda habitacional.

En efecto, debido a la situacion economica por la que atraviesa el pais, el mexicano joven al contraer matrimonio,

difícilmente cuenta con los recursos necesarios para construir o comprar una vivienda, por lo tanto es indispensable dar a este gran núcleo humano opciones para que la pareja joven pueda tomar en arrendamiento una casa o departamento habitacional. Este fenómeno se puede observar en los siguientes cuadros que nos muestran la Población del Distrito Federal y zona conurbada por grupos de edad.

POBLACION
DEL DISTRITO FEDERAL
POR GRUPOS DE EDAD
1988

GRUPOS DE EDAD	MILES DE HABITANTES	DISTRIBUCION %
0-4	1,061.7	10.3
5-9	1,120.6	10.9
10-14	1,168.3	11.4
10-24	2,119.2	20.6
25-34	1,834.6	17.9
35-44	1,260.0	12.3
45-54	739.1	7.2
55-64	521.4	5.1
65 y mas	438.7	4.3
TOTAL	10,263.6	100 %

FUENTE: Consejo Nacional de Poblacion e Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

POBLACION TOTAL
 EN LA ZONA METROPOLITANA
 DEL VALLE DE MEXICO
 POR GRUPOS DE EDAD
 1988

GRUPOS DE EDAD	MILES DE HABITANTES	DISTRIBUCION %
0-4	2,670.9	14.34
5-9	2,290.9	12.30
10-14	2,138.2	11.48
15-19	2,020.8	10.85
20-24	1,717.3	9.22
25-29	1,424.8	7.65
30-34	1,270.2	6.82
35-39	1,199.5	6.44
40-44	989.0	5.31
45-49	765.5	4.11
50-54	566.2	3.04
55-59	504.8	2.71
60-64	357.6	1.92
65 y mas	709.6	3.81
TOTAL	18,625.3	100 %

PUENTE: Elaboracion propia con base en datos
 del Consejo Nacional de Poblacion.

Debe hacer mención que en México, además del crecimiento demográfico, el problema de la vivienda se agudiza con la excesiva concentración de la población, ya que aproximadamente el 30% de la misma habita en tres grandes ciudades: México, Guadalajara y Monterrey. " (3)

Por lo que al Distrito Federal se refiere, a continuación, en forma gráfica, podemos observar la población en el Distrito Federal y Municipios conurbados:

(3) Ob. Cit., PODRÁ EVITARSE LA DESAPARICIÓN DE LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO ?. pag. 8.

POBLACION EN EL DISTRITO FEDERAL
Y MUNICIPIOS CONURBADOS
DE LA CIUDAD DE MEXICO
(MILES DE PERSONAS)

ANO	DISTRITO FEDERAL	MUNICIPIOS CONURBADOS	ZONA METROPOLITANA	TASA DE CRECIMIENTO % ZONA METROPOLITANA
1980	9,196.8	5,263.2	14,460.0	-
1981	9,355.2	5,619.5	14,974.7	3.5
1982	9,510.1	5,994.9	15,505.0	3.5
1983	9,659.7	6,382.2	16,042.5	3.4
1984	9,800.8	6,779.2	16,580.0	3.3
1985	9,931.4	7,180.0	17,111.4	3.2
1986	10,051.9	7,579.9	17,631.8	3.0
1987	10,162.6	7,974.7	18,137.3	2.8
1988*	10,263.6	8,361.7	18,625.3	2.7

* Estimado

FUENTE: Consejo Nacional de Poblacion e Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

* Las estadísticas nos muestran que el período de duplicación de la población total del país, debido al elevado ritmo de crecimiento de la población, pasó de 40 a 20 años. Lo anterior se complementa con el siguiente cuadro:

ACUSE DE RECIBIDO DE EJEMPLARES DE TESIS EN LA BIBLIOTECA CENTRAL

NOMBRE DEL ALUMNO: FRANCISCO JAVIER LOMELIN ANAYA

NOMBRE DE LA TESIS O SEMINARIO PROBLEMÁTICA ACTUAL Y
POSIBLES SOLUCIONES AL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.

**ACUSE DE RECIBO
SELLO Y FIRMA DE
LA BIBLIOTECA'**

ESCUELA O UNIVERSIDAD UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CARRERA DERECHO

FECHA
DIA 5 MES JULIO AÑO 1989.

5 JUL 1989
BIBLIOTECA ADEUDA LIBROS
EN BIBLIOTECA
CENTRAL

- * Favor de llenar por triplicado con letra de molde.
- * Entregar dos ejemplares de la tesis en la biblioteca central UNAM.
- * Exigir que le sellen y le firmen las dos copias.

BIBLIOTECA
CENTRAL

EVOLUCION DE LA POBLACION TOTAL DE LA REPUBLICA MEXICANA.
(EN MILES DE PERSONAS)

AÑO	No. DE HABITANTES	TASA DE CRECIMIENTO %
1980	66,846.8	
1981	68,985.6	3.2
1982	71,193.3	3.2
1983	73,471.5	3.2
1984	75,528.7	2.8
1985	77,492.4	2.6
1986	79,542.1	2.1
1987	81,139.3	2.0
1988*	82,721.2	1.9* *

*) Estimado

FUENTE: Consejo Nacional de Poblacion e Instituto Nacional
de Estadística, Geografía e Informática.
(Sexto Informe de Gobierno)

" Tomando en cuenta los factores antes mencionados y considerando que la poblacion actual menor de 25 anos de edad es del 50.4 de habitantes, se puede esperar que el numero de parejas a formar durante los proximos 25 anos es de 25 millones. Ello implica que deben construirse un millon de viviendas por ano, solo para satisfacer las necesidades adicionales del periodo 1986 al ano 2010. Ahora bien: Si consideramos las viviendas que se requiere construir para cubrir el deficit actual que ascienda 7.8 millones, ello significaria aumentar la oferta a 1.3 millones de viviendas anuales durante el mismo periodo. " (4)

" Las implicaciones de lo anterior son sumamente elocuentes: habra que construir 25 millones de viviendas para satisfacer las necesidades del periodo comprendido entre 1986 y el ano 2010.

Pero no solo esto: hay que reflexionar en que la necesidad de habitacion en la ciudad de Mexico sera de mas de 5 millones para el periodo considerado en el parrafo anterior y que, por ende, se tendran que construir en promedio 220 mil viviendas al ano ". (5)

Lo anteriormente manifestado acaba de ser ratificado por el Sr. Joaquin Alvarez Ordonez, Presidente de la Comision de

(4) Idem. pag. 12.
(5) Idem. pag. 5

Asentamiento Humanos y Obras Publicas de la Camara de Diputados, quien declaro el pasado 14 de Noviembre de 1988 que el deficit nacional de vivienda asciende a mas de cinco millones. (6)

Lo anterior se agrava si tomamos en cuenta que, del numero de viviendas construidas, es un porcentaje muy bajo el que se destina al arrendamiento, lo que se muestra graficamente con el siguiente cuadro:

(6) Periodico la Prensa, Mexico Distrito Federal, 14 de Noviembre de 1988, LXI, numero 22072.

PROPORCION DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO DEL TOTAL DE LAS
CONSTRUIDAS POR DECADAS EN LA CIUDAD DE MEXICO

Viviendas Construidas Entre	Proporcion en arrendamiento
1921 y 1930	68.96%
1931 y 1940	62.47%
1941 y 1950	53.99%
1951 y 1960	43.50%
1961 y 1970	35.02%
1971 y 1980	26.53%
1981 y 1990	15.05%

FUENTE: IMSS, Investigacion de Vivienda.

Indudablemente con lo anterior se demuestra que el incremento demografico inside .severamente en el problema habitacional, por lo que a traves de las generaciones actuales podemos estudiar los requerimientos de vivienda en lo que resta del presente siglo;

DEMANDA DE VIVIENDAS ESPERADAS DURANTE
1988 a 2012
EN LA REPUBLICA MEXICANA

ANOS	NUMERO DE VIVIENDAS ADICIONALES POR REQUERIR	PARTICIPACION PORCENTUAL
1988-1992	4'274,553	17.2
1993-1997	5'103,476	20.5
1998-2002	5'252,944	21.1
2003-2007	5'143,399	20.7
2008-2012	5'095,526	20.5
TOTAL	24'869,898	100.0

FUENTE: Consejo Nacional de Poblacion e Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
(Sexto Informe de Gobierno, 1988).

CAPITULO 3.- REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 AL CODIGO CIVIL
VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El capitulo IV del titulo sexto delCodigo Civil vigente para el Distrito Federal, denominado " DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS PARA LA HABITACION ", fue reformado por el Articulo Primero del Decreto publicado en el diario oficial de la Federacion del 7 de Febrero de 1985, y comprende los Articulos 2448 al 2448-L.

Dicho capitulo sufrio una transformacion absoluta, y en virtud de que es en el donde encontramos gran parte de la regulacion juridica relativa a la materia del presente trabajo, a continuacion se transcribe el mismo, con las notas y comentarios pertinentes:

Articulo 2448.- Las disposiciones de este Capitulo son de orden publico e interes social. Por tanto son irrenunciabes y en consecuencia, cualquier estipulacion en contrario se tendra por no puesta.

Las disposiciones de este capitulo al ser de orden publico e interes social, por lo tanto irrenunciabes, automaticamente eliminan la voluntad de las partes, por lo que en consecuencia

queda fuera de su alcance el pactar libremente las condiciones del contrato de arrendamiento.

Artículo 2448-A.- No debera darse en arrendamiento una localidad que no reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la Materia.

Artículo 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higienica, es responsable de los danos y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Artículo 2448-C.- La duracion minima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion sera de un ano forzoso para arrendador y arrendatario, que sera prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos anos mas siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Este artículo, al precisar que la duración mínima del contrato de arrendamiento habitacional, no podrá ser menor a un año, y que además le otorga al arrendatario la opción de prórroga hasta por dos años más, convierte el contrato de arrendamiento en una verdadera carga o gravamen para el inmueble, ya que, al ser la vigencia de este, de por lo menos tres años, incide directamente en su valor y limita la posibilidad de su comercialización, restándole atractivo como alternativa de inversión.

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

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 95% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

El Artículo 2448-D del Código Civil Vigente realmente constituye una gran carga para los arrendadores, ya que no se

reduce a fijar los periodos en los que podra aumentarse la renta, sino que los limita estipulando en forma por demas ambigua, el mecanismo mediante el cual se pueden fijar los aumentos anuales a la renta.

Dicho precepto legal, con su mala redaccion, da lugar a distintas interpretaciones, por lo que encontramos los siguientes criterios:

a).- El que sostiene la Procuraduria Federal del Consumidor.

Esta autoridad, sostiene, bajo mi criterio en forma por demas equivocada, el que las rentas unicamente se podran incrementar en un 65% del incremento porcentual fijado al salario minimo del Distrito Federal, unicamente EN EL MES DE ENERO DEL AÑO EN QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O SE PRORROGUE.

b).- EL PIRAMIDAL.

Hay quien interpreta el precepto legal que se comenta,

sosteniendo que las rentas únicamente se podran incrementar el 85% del resultado de la suma de los distintos porcentajes en que se haya aumentado el salario minimo durante el periodo anual de vigencia del contrato de arrendamiento.

Este criterio adolece mas que de un error de tipo legal o interpretativo, de una equivocacion de tipo aritmetico, ya que la suma de porcentajes no nos da el resultado esperado en forma correcta.

c).- EL DE LOS ARRENDATARIOS.

Este criterio por demas absurdo es aquel que ciertos litigantes pretenden hacer valer al sostener que el aumento de la renta es el resultado de aplicarlo el 85% al incremento que sufre el salario minimo de Enero a Enero de cada ano expresando el mismo en cantidades, sin considerar que el articulo que se comenta nos habla del incremento PORCENTUAL que sufre el salario minimo durante el ano en que el contrato se renueva o se prorrogue.

d).- EL CRITERIO DE LOS ARRENDADORES.

Por ultimo hay quienes sostienen, principalmente los arrendadores y profesionales inmobiliarios que el articulo 2448-D se debe interpretar de la siguiente manera; para obtener el incremento porcentual fijado al salario minimo del Distrito Federal, en el ano en que el contrato se renueva o se prorrogue, debemos tomar en cuenta el salario minimo vigente al inicio del contrato y el salario minimo vigente al termino del mismo, y mediante una regla de tres obtener el porcentaje en que dicho salario minimo se incremento. Al resultado de dicha operacion se le multiplica por el 85% a que se refiere el articulo en cuestion, obteniendo asi el porcentaje maximo permitido de incremento la renta. Por ultimo a el monto de la renta se le debera multiplicar el porcentaje obtenido, dando como resultado la nueva renta que se debera pagar durante los siguientes doce meses.

Asi las cosas, y aun aplicando el criterio que brinda mayores ventajas para los propietarios de inmuebles, estos se encuentran gravemente perjudicados por el multicitado Articulo 2448-D delCodigo Civil vigente para el Distrito Federal, ya que

a lo largo de tres años su ingreso se ve substancialmente reducido y no así sus gastos ya que estos continúan en una tendencia alcista al no estar tasados o regulados de modo alguno.

Esta limitación, además de provocar conflictos entre inquilinos y caseros (por la brusquedad en los aumentos), reduce el rendimiento de la inversión destinada a inmuebles para arrendamiento, tal y como se demuestra con las siguientes graficas.

CUADRO COMPARATIVO
DEL CRECIMIENTO DE LA
RENTA CONTRA EL INCREMENTO
DE INFLACION* (1980-1988)

* Variaciones anuales al final del periodo en porcentajes.

NACIONAL(1)

ANO	INFLACION GENERAL (A)	ALQUILER DE VIVIENDA (B)	DIFERENCIA EN PUNTOS PORCENTUALES (B-A=C)
1980	29.8	29.0	-0.8
1981	28.7	30.3	1.6
1982	98.8	73.1	-25.7
1983	80.8	56.8	-24.0
1984	59.2	41.2	-18.0
1985	63.7	55.7	-8.0
1986	105.7	69.6	-36.1
1987	159.2	94.2	-65.0
1988(2)	44.7	88.1	43.4

CIUDAD DE MEXICO(1)

ANO	INFLACION GENERAL (A)	ALQUILER DE VIVIENDA (B)	DIFERENCIA EN PUNTOS PORCENTUALES (B-A=C)
1980	29.4	37.4	8.0
1981	30.3	39.8	9.5
1982	94.4	79.9	-14.5
1983	78.3	57.0	-21.3
1984	56.7	40.3	-16.4
1985	63.8	57.3	-6.3
1986	104.7	69.4	-35.3
1987	155.9	92.4	-63.3
1988(2)	43.8	101.9	58.1

(1) Base 1978 = 100

(2) Acumulado Enero - Agosto 1988.

FUENTE: Indices de Precios, Bancos de Mexico.

" Precisamente por que el proceso inflacionario afecta en forma permanente los costos de operacion de la actividad inmobiliaria influye en la descapitalizacion que experimenta el propietario, se hace necesario poner especial atencion en solucionar este problema y abatir la crisis que se cierne sobre la vivienda transitoria. "

(7). Ob. Cit. PODRA EVITARSE LA DESAPARICION DE LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO ? Pag. 28.

COMPORTAMIENTO DE
LOS COSTOS DE CONSTRUCCION
DE VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

BASE: DICIEMBRE 1980 = 100 %

ANOS	INDICE EN GENERAL	SUBINDICE DE VIVIENDA	SUBINDICE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
1980	100.0	100.0	100.0
1981	128.7	129.5	129.8
1982	255.9	237.0	225.8
1983	462.6	370.6	427.7
1984	736.4	542.2	669.5
1985	1,205.7	870.7	1,096.1
1986	2,480.8	1,658.7	2,157.4
1987	6,429.5	3,716.2	6,909.5
1988*	9,300.8	5,915.7	9,066.1

*) Acumulado enero-agosto

FUENTE: Indices de Precios, Banco de Mexico.

Artículo 2448-E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Sobre este artículo solo cabe poner en relieve las últimas reformas en materia fiscal que contemplan como materia de fiscalización el ingreso en crédito.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

Artículo 2448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendra accion para demandar el registro mencionado, y la entrega de la copia del contrato.

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

Articulo 2448-H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos por las Leyes.

Con exclusion de cualquier otra persona, el conyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en linea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los derechos y obligaciones de este, en los mismos terminos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el parrafo

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

Artículo 2448-I.- Para los efectos de este capítulo, el arrendatario si esta al corriente en el pago de la renta tendra derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera u otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendra el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448-J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetara a las siguientes reglas:

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

II.- El o los arrendatarios dispondran de 15 dias para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los terminos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los terminos de la oferta inicial estara obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondra de un nuevo plazo de 15 dias para los efectos del parrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de mas de un diez por ciento.

IV.- Tratandose de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio, se aplicaran las disposiciones de la Ley de la materia.

V.- Los notarios deberan cercionarse del cumplimiento de este articulo previamente a la autorizacion de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituracion

realizadas en contravencion de lo dispuesto en este articulo seran nulas de pleno derecho y los Notarios incurriran en responsabilidad en los terminos de la Ley de la materia. La accion de nulidad a que se refiere esta fraccion prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realizacion del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este articulo precluire su derecho.

La mala redaccion de los ultimos articulos transcritos, tambien ha ocasionado multiples criterios de interpretacion y muy variadas controversias entre arrendadores y arrendatarios, mismos que por su trascendencia y gran variedad podrian ser materia de estudio para un trabajo similar al presente. Unicamente cabe hacer mencion que estos articulos son un obstaculo mas para los posibles inversionistas en inmuebles destinados al arrendamiento para casa habitacion, toda vez que no tienen la absoluta facultad para poder vender el inmueble a quien mas le plazca y en el momento mas oportuno, ya que en la practica no es tan sencillo

notificar en forma personal y simultanea a todos y cada uno de los inquilinos de un inmueble, y en consecuencia el computo de los 15 dias, a que se refiere la fraccion II del Articulo 2448-J, corren en forma distinta dependiendo de la fecha en que se notifique en forma individual a cada uno de los inquilinos de un inmueble. Ademas de todo lo anterior y del desembolso que significa este tipo de notificaciones (ya sea mediante Notario Publico o un Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario), hay que tomar en cuenta la casi inevitable reaccion de los arrendatarios, quienes al recibir una notificacion en su domicilio, dandoles a conocer la venta del edificio, automaticamente dudan de su permanencia en el, por lo que en forma masiva acuden a consultar a un abogado, el cual, generalmente resulta ser de infima categoria y lejos de informar debidamente a los inquilinos, les incrementa sus infundados temores y los alienta para iniciar determinada accion en contra del arrendador mediante una " modica iguala mensual."

Sobre el particular se han vertido distintas opiniones, sobresaliendo las siguientes:

I.- Extracto de la opinion emitida por la Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C., en relacion con el Derecho del Tanto en materia de Arrendamiento Habitacional:

1.- El Derecho del Tanto, como especie, pertenece al genero de los DERECHOS PREFERENCIALES, cuya regulacion es fundamentalmente de Derecho Civil.

2.- En materia de arrendamiento destinado a habitacion, en el articulo 244B incisos I) y J), se establece, en favor del inquilino que esta al corriente en sus pagos, un Derecho del Tanto, cuando el propietario quiera vender la finca arrendada. La venta que se realice en violacion a este derecho, estara afectada de nulidad relativa. La fraccion VI del inciso I) del articulo 244B inciso J) dispone que se trata de una " nulidad de pleno derecho ", pero al establecer que esta nulidad " prescribe a los seis meses ", convierte esta nulidad, en nulidad relativa. articulos 2226 y 2227 C.C.

3.- El derecho del tanto del articulo 244B inciso I), solo se consagran en favor de los arrendatarios. No es aplicable al subarrendatario, a quienes la Ley expresamente no les concedio este derecho.

4.- Respecto de la naturaleza Juridica de los 15 dias y

toda vez que la Ley es omisa al respecto, consideramos que los 15 días a que se refiere la fracción II del artículo 2448 del Código Civil deben ser días naturales.

5.- La razón de ser de la reforma del capítulo IV de arrendamiento, es la de resolver el problema habitacional. Nunca fue la intención del legislador el de facilitar al inquilino la especulación inmobiliaria. Bajo este criterio, consideramos que el espíritu de las normas de orden público tutelares del arrendamiento inmobiliario de fincas destinadas a habitación, es la de proteger a los inquilinos del incremento desmedido de las rentas, ocasionado por una demanda excesiva de inquilinos, atenta a la escasez de vivienda y el déficit habitacional. En consecuencia, el derecho del tanto se le otorga al inquilino, exclusivamente para adquirir la vivienda que usa, goza y ocupa.

Afirmamos enfáticamente, que no es el propósito de la Ley, el de facilitar la especulación inmobiliaria, consistente en permitir que un inquilino adquiriera más de una vivienda.

Afirmamos, que el derecho del tanto que se establece en favor del inquilino, para que este adquiriera su respectiva

vivienda y solo su vivienda, es para el efecto de transformar al inquilino en propietario, cumpliendo el proposito constitucional consagrado en el articulo 4o. que enfatiza que " Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa ".

Con base en el fundamento constitucional anterior, nos oponemos a aceptar, que el derecho del tanto en favor del inquilino, contenido en el articulo 244B inciso l) y j), se extienda a la posibilidad de que el inquilino puede adquirir ademas de su vivienda, todo el edificio o toda un conjunto inmobiliario.

Aceptar este criterio, es deformar, corromper y prostituir el derecho del inquilino; es convertirlo no en propietario de su vivienda, sino en el casero de sus anteriores vecinos; es convertir al inquilino en arrendador; es utilizar la Ley protectora del inquilino como un medio para la especulacion inmobiliaria y para el proposito de lucro; es convertir al inquilino en especulador; el beneficio de la Ley en favor del inquilino se pierde, porque no se busca convertir al inquilino en propietario, sino lo que se pretende es convertir al inquilino en arrendador, lo cual ademas de absurdo, va en contra del espiritu de la Ley.

6.- Una Interpretacion integral de todo el conjunto de normas que se han creado para resolver el problema de la carencia de vivienda, nos hace afirmar, que ha sido una permanente preocupacion del legislador, el de evitar la especulacion inmobiliaria habitacional.

Es el caso de los articulos 46 y 47 de la Ley Federal de Vivienda, que declara que el fin de la Ley, es beneficiar al mayor numero de personas y por tanto los beneficios en materia de vivienda, " solo podra conceder a una sola persona ... la adquisicion ... de una sola vivienda ... " Artículo 46. Al mismo tiempo, se establece que el adquirente solo podra transferir sus derechos de propiedad " a otra persona que reuna los mismos requisitos y condiciones ". Artículo 45.

Como sancion, la Ley de Vivienda establece en el articulo 47 la nulidad de toda transmision de propiedad, por medio de la cual una persona adquiere mas de una vivienda. La nulidad de esa transmision se entiende que es nulidad absoluta, porque va en contra de una disposicion de orden publico, consistente en la prohibicion expresa de que una misma persona adquiere mas de una vivienda. Vista asi la cuestion, nuestra argumentacion resulta contundente y definitiva.

Es mas, tan estamos en lo cierto, que de no cumplirse con el fin de la Ley, esto es, el de resolver el problema habitacional, tendremos que, si el comprador no vive la vivienda personalmente, o la destina a otro fin que no sea vivienda, entonces, y como sancion proceda la rescision del contrato.

Adviertase entonces, que el sentido de estas normas, es el de beneficiar al inquilino para que adquiera una sola vivienda y solucione su problema habitacional. Este es el espiritu de las normas en materia de vivienda y el criterio es de afirmarse, a tal grado, que si el inquilino no vive la vivienda, es decir, si se convierte en arrendatario, procede la rescision del contrato por el cual adquirio el inmueble.

Creemos que estos preceptos son lo suficientemente claros para que se entienda que el inquilino tiene un derecho del tanto para adquirir su vivienda, pero no para adquirir el edificio. En este sentido, no apoyamos en los articulos 9, 18, 19 y 20 de la Ley de Condominio y las disposiciones relativas a la Ley de Bienes Nacionales, Ley del Infontit, Ley del Isste.

7.- Debe haber identidad perfecta y por tanto coincidir el mismo sujeto y el mismo objeto del arrendamiento con el sujeto y el objeto de la compra venta.

El arrendatario como sujeto, y la localidad arrendada como objeto deben coincidir exactamente con el sujeto comprador y con el objeto materia de la compra-venta.

Como vemos, esto no sucederia si permitieramos que el inquilino comprara ademas de su departamento todo el edificio.

El principio es que el arrendatario se convierta en comprador, y evitar que el arrendatario se convierta en arrendador.

B.- Finalmente el articulo 2448 i) habla del arrendatario en singular, el articulo 2448 j) habla del arrendatario en singular. Lo anterior nos obliga a afirmar que el derecho del tanto se concede al inquilino para adquirir su vivienda y nada mas.

Si la fraccion II del articulo 2448 usa el plural, es solo para el caso del articulo 1984, que prevee la pluralidad de sujetos, ya activos, ya pasivos, ya de deudores o ya de acreedores.

Se trata exclusivamente, cuando respecto de una misma vivienda, haya varios inquilinos. Caso en el cual todos deben

ser notificados, por tratarse de una modalidad de las obligaciones que nos da pluralidad de arrendatarios por mancomunidad o en su caso solidaridad.

9.- Existen varios supuestos contemplados en Ley en los cuales se concede el Derecho del Tanto en favor de dos o mas sujetos, (Condominio, Copropiedad etc.) y en ellos es el propio ordenamiento el que jerarquiza el derecho de preferencia (Artículo 974 del Código Civil).

Esta preferencia, no la establece el legislador en materia de arrendamiento, logicamente porque nunca van a concurrir varios inquilinos en la adquisicion de una sola vivienda, (salvo la mancomunidad), sino que el derecho del tanto se le otorga al inquilino para que adquiera la vivienda que ocupa.

Por eso no esta regulada la preferencia legal respecto de los inquilinos que pretendan adquirir todo el inmueble, porque este supuesto no lo quiere la Ley.(8)

(8) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO OTHON .,Opinion en relacion con el derecho del tanto en materia de arrendamiento habitacional, Academia Mexicana de Derecho Notarial, A. C. Mexico D.F. Pags.1 a 18.

II.- Extracto de la publicacion realizada por el Lic. Miguel Angel Zamora Valencia, en relacion con el Derecho del Tanto:

1.- Concepto del Derecho del Tanto.- El Derecho del Tanto es la posibilidad juridica que le da la Ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender otro copropietario.

2.- Justificacion del Derecho.- Con el Derecho del Tanto, se tiende a evitar conflictos entre los titulares de los derechos patrimoniales que la Ley estima mas importante, como son los derechos reales y especificamente el de propiedad y el de usufructo y aquellos que por su trascendencia social y economica podrian equipararse a ellos, por recaer con la fuerza de un derecho real, sobre una universalidad juridica o de hecho, como es el caso de los herederos y de los socios.

El Derecho del Tanto, en ultima instancia, tiende a garantizar el pleno ejercicio del derecho de propiedad y evitar, dentro de lo posible, conflictos que afecten a la colectividad.

Cuando el legislador proyecta el Derecho del Tanto al campo de los derechos personales esta olvidando esa tradicion Juridica, esta desnaturalizando la figura y esta originando la posibilidad de mayores conflictos que los que mal pretende evitar. La proteccion a los derechos personales la debe establecer la Ley en vista de evitar conflictos patrimoniales pero sin alterar instituciones juridicas fundamentales como el derecho de propiedad.(9).

III.- Extracto de la opinion emitida por el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C.: El pasado 4 de Abril de 1988.

El articulo 2448 I, delCodigo Civil para el Distrito Federal, establece el Derecho del Tanto en favor del arrendatario en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El articulo 2448 J, del mismo ordenamiento senala los requisitos y reglas a que se sujetara el ejercicio del mencionado Derecho.

En principio, el articulo 2448 I, senala un derecho en favor
(9).ZAMORA VALENCIA MIGUEL ANGEL. Articulo Sobre Otorgamiento Del Derecho Del Tanto. Mexico D. F) Pags. 17 a 35.

del arrendatario que por virtud de su contrato ocupa el inmueble, para que adquiera la finca que, tal como se expresa, debemos considerarla en su unidad jurídica y de hecho como materia de venta; de tal manera que, debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va a ser materia de la venta. No dice ese artículo que el Derecho del Tanto corresponda a una parte de la finca; razón por la cual, tratándose de un inmueble, no sujeto al régimen de propiedad en condominio, debe entenderse que el Derecho del Tanto corresponde a quien arrienda la totalidad y no una parte del inmueble.

La intención lógica que deriva de la interpretación jurídica de los artículos mencionados es en el sentido de que quien ocupa un inmueble en su carácter de arrendatario pueda convertirse en propietario del mismo y no que se sustituya como arrendador respecto de otras personas que pudieran tener el carácter de arrendatarios respecto de otras partes del mismo inmueble ya que, de esta manera no se lograría la finalidad mencionada en orden a satisfacer un problema de vivienda, pues solo se substituiría un arrendador por otro.

No puede existir Derecho del Tanto para que un arrendatario adquiera algo distinto de lo que es objeto de su arrendamiento. En tal virtud no puede existir un Derecho del Tanto a favor de alguno de los diversos arrendatarios de partes distintas de un inmueble, para adquirir la totalidad, puesto que la parte que no ocupa no la tiene en arrendamiento.

El mismo Código Civil que regula el procedimiento y requisitos a que se sujetara el Derecho del Tanto, no prevé el caso de solucionar conflictos entre diversos arrendatarios que quisieran hacer uso de un derecho, de lo cual debe desprenderse que la Ley no presupone ese conflicto y si lo hace en otros casos en que diversas personas por ser participes de un mismo derecho se vieran en conflicto en el momento de su ejercicio como es el caso de la copropiedad o la mancomunidad.

Ni siquiera los arrendatarios se encuentran vinculados entre sí; ni puede determinarse por la Ley ni por los respectivos contratos que cada uno de ellos tuviera un mejor derecho que otro, y solo cabría, interpretando extensivamente la Ley, que exista un derecho cuando todos ellos estuvieran interesados en adquirir en conjunto la totalidad del inmueble, pero que no puede existir tal derecho cuando solo uno o algunos de ellos, quisiera adquirir la totalidad frente a otro y otros que también quieran esa totalidad pues en tal caso no podría existir tal derecho.(10)

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

(10) ITURBIDE GALINDO ADRIAN R. y EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI., Carta del Consejo del Colegio de Notarios del D. F. A. C., emitiendo opinión sobre el Derecho del Tanto, 4 de abril de 1988, Mex. D.F. Pags. 1 a 6.

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

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

CAPITULO 4.- DECRETO DE FACILIDADES PARA CONSTITUIR EL REGIMEN
DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Sabemos que por Decreto del H. Congreso de la Union, publicado en el Diario Oficial de la Federacion el dia 7 de febrero de 1985, se reformaron y adicionaron diversas disposiciones relacionadas con inmuebles dados en arrendamiento.

El Articulo Decimo Primero del Decreto mencionado, autorizo la Constitucion del Regimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles en esa epoca arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construccion urbana y de salubridad, a que se refiere el Articulo 4o. de la Ley Sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Posteriormente mediante Decreto del H. Congreso de la Union del 27 de Diciembre de 1985, publicado en el diario oficial de la Federacion del 13 de Enero de 1986, se reformo el citado Articulo Decimo Primero y se autorizo la Constitucion del Regimen de Propiedad en Condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles.

Para tal efecto, en su Transitorio Segundo dispone que el Departamento del Distrito Federal expedira el Instructivo a que se sujetaran propietarios e inquilinos para hacer efectivos los Derechos derivados de dicho Decreto, por lo que en Diario Oficial de la Federacion de fecha 14 de Mayo de 1986 se publico el " Instructivo para la Constitucion del Regimen de Propiedad en Condominio de inmuebles arrendados para habitacion y sus anexos comerciales. "

Dichos Decretos e instructivos, Indudablemente han probado su bondad y en consecuencia a traves de ellos se ha logrado que un gran numero de personas y familias de niveles medio y bajo hayan podido adquirir en propiedad el departamento o vivienda que venian arrendando.

Paradójicamente, y bajo mi personal punto de vista, dichos Decretos tambien han contribuido a propiciar una gran baja en la oferta de inmuebles para arrendamiento de casa habitacion, ya que, segun se ha mencionado en los capitulos anteriores, desde hace tiempo existe un deficit en este rubro, el cual se agrava en el momento que un gran numero de inmuebles formados preponderantemente por departamentos destinados al arrendamiento

habitacional, apegandose al multicitado Decreto, solicitan su cambio de Regimen de Propiedad Particular a Condominio, y posteriormente se ofrecen en venta sus ocupantes por lo que en consecuencia salen del mercado del arrendamiento inmobiliario.

Con lo anterior no se quiere decir, de ninguna manera, que el mencionado articulo Decimo Primero del Decreto que se comenta haya sido un error del legislador, al contrario, en el tiempo de su vigencia hemos podido palpar sus bondades y beneficios, tanto para los propietarios como para los inquilinos, ya que aquellos han logrado liberar su inversion y olvidarse de todos los problemas que trae consigo el ser arrendador, y estos han pasado de ser inquilinos a ser propietarios, provocando ademas grandes mejoras en las condiciones y mantenimiento de los inmuebles.

Lo que hay que tomar en cuenta es que, entre otros factores que hacen mas complejo el problema del arrendamiento habitacional, es el hecho de que una gran cantidad de inmuebles en arrendamiento cambien su regimen al de propiedad en condominio agravando todavia mas el problema de escasez y reduciendo aun mas la poca oferta existente.

CAPITULO 5.- REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION FEDERAL AL CONSUMIDOR

En Diario Oficial de la Federacion del 7 de Febrero de 1985, se publicaron diversas reformas a la Ley Federal de Proteccion al Consumidor, de las cuales encontramos algunas que le dan competencia y facultades a dicha autoridad para conocer de asuntos relativos a controversias relacionadas con el arrendamiento inmobiliario de casas habitacion dentro del Distrito Federal.

Asi por ejemplo el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federacion arriba mencionado, crea o adiciona a la Ley Federal de Proteccion al Consumidor el Articulo 57 bis, mediante el cual se otorgan facultades a la Procuraduria para proteger los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, siempre y cuando se trate de arrendamientos para habitacion.

Asimismo con la creacion del Articulo 59 bis se le confieren, a dicha autoridad, las atribuciones de representacion, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios.

Se puede decir que las mencionadas facultades de la Procuraduría Federal del Consumidor han, en terminos generales, funcionado bien, sin embargo, es importante mencionar los siguientes aspectos:

a).- Dicha autoridad a interpretado en forma por demas erronea el Artículo 2448 D del Código Civil vigente para el Distrito Federal relativo al incremento en el monto de la renta al vencer el periodo anual de los contratos de arrendamiento.

En efecto, tal y como lo mencione en el capítulo 3 que antecede, la Ley permite tomar en cuenta todos los incrementos al salario mínimo general, durante la vigencia contractual; Empero, la dependencia mencionada solo acepta el que se produce en Enero de cada año, creando serios conflictos entre arrendador y arrendatario.

Así las cosas cuando un inquilino siente elevado el incremento solicitado por el arrendador al momento de renovar o de prorrogar el contrato de arrendamiento, acude ante la autoridad mencionada, en donde al interponer su queja, se le informa, en forma categorica, que el incremento autorizado es

mucho menor que el requerido por el propietario del inmueble. No obstante lo anterior en la audiencia de conciliación, a que se refiere el Artículo 59 fracción VIII inciso b) de la Ley de la materia, el propio conciliador, ante los argumentos del arrendador, informa al " Arrendatario Consumidor ", que el criterio de la Procuraduría del Consumidor, no es más que eso, un criterio, por lo que no puede obligar dicha autoridad al " Proveedor Arrendador " a respetarlo, situación ante la cual el inquilino, con sobrada razón, se siente ultrajado, creando así grandes conflictos entre caceros e inquilinos.

b).- Por otro lado, tal y como se desprende del Artículo 59 fracción VIII inciso b) la instancia ante la Procuraduría Federal del Consumidor es meramente conciliatoria, ya que con fundamento en el precepto legal invocado, la autoridad citara a las partes a una audiencia de conciliación, con el objeto, valga la redundancia, de conciliar los intereses encontrados de las partes.

Del mismo modo, el Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal contempla una instancia de conciliación entre actor y demandado, pero ahora ante los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, existiendo así una duplicidad de instancias conciliatorias, por lo que soy de la

opinion de que, en aras de la economia procesal, debera suprimirse una de las audiencias; y

c).- A pesar, repito, de que la Procuraduria Federal del Consumidor, a funcionado en forma benefica para ambas partes, y de que " ha adquirido un alto prestigio, donde practicamente no se sabe de casos de corrupcion, lo que es muy importante ". (11), el procedimiento o instancia ante dicha dependencia, desde su inicio al presentarse la queja hasta su resolucio total, toma aproximadamente tres meses, periodo que sumado al que toma el procedimiento ante los tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, alarga en forma excesiva el lapso para dar cabal solucio a los problemas relacionados con el Arrendamiento Inmobiliario.

Todo lo anterior, lejos de fomentar la construccion de vivienda en arrendamiento, aumenta los motivos para que los propietarios opten por deshacerse de sus bienes inmuebles, asi como tambien desalienta a los inversionistas a destinar sus recursos a este rubro.

(11) Documentos del Sexto Seminario Sobre Desarrollo y Perspectivas de la Vivienda en Mexico, 1987, Mesa Redonda, Operatividad de los Programas de Vivienda. Legislacion Urbana, Administracion, Impuesto y Arrendamiento, Lic. Gabino Fraga, Editado por el Centro Impulsor de la construccion y la habitacion, A.C., Num.39. Mexico D.F. Septiembre 1987. Pags. 128 y 129.

CAPITULO 6.- DECRETOS EXPROPIATORIOS DE SEPTIEMBRE DE 1985.

Todos recordamos el 19 de Septiembre de 1985 como una fecha tragica para todos los mexicanos. El sismo ocurrido en esa fecha y que dejo innumerables victimas asi como cuantiosos danos materiales en la ciudad de Mexico, tambien paso a formar parte de las multiples causas que han influido para agravar el deficit de vivienda transitoria de esta capital.

Entre las diversas medidas que tomaron las autoridades, concretamente el Departamento del Distrito Federal se encuentra la de expropiar los inmuebles afectados por los movimientos teluricos antes mencionados.

Asi las cosas, se publico en el Diario Oficial de la Federacion del 11 de Octubre de 1985, el " Decreto por el que se Expropiacion por Causa de Utilidad Publica, los Inmuebles de Propiedad Particular que se Señalan ", del cual en sus considerandos encontramos, que uno de los efectos de los sismos fue el dano que sufrieron las viviendas, que en el Distrito Federal se ocupaban por familias de escasos recursos, concretamente en las delegaciones de Gustavo A. Madero, Cuauhtemoc, Venustiano Carranza y Benito Juarez. Que por otra

parte era indeclinable reparar danos y acelerar la regeneracion urbana del Distrito Federal, con objeto de reducir las graves deficiencias que presentaba la ciudad, y a que a fin de combatir los trastornos interiores y calamidades, asi como el satisfacer las necesidades inaplazables, se procedio a la expropiacion en favor del Departamento del Distrito Federal de 5360 bienes inmuebles de propiedad urbana.

Dicho Decreto autorizaba al Departamento del Distrito Federal a la ocupacion inmediata de los inmuebles expropiados, ademas se le autorizaba para que, en su caso, enajenara las viviendas que se construyeran, en favor de quienes venian ocupando los inmuebles expropiados.

Por otro lado, el articulo Quinto del mencionado Decreto otorgaba un plazo no mayor de 10 anos para que se pagase, con cargo al presupuesto del Departamento del Distrito Federal y dentro de las posibilidades del erario, la indemnizacion correspondiente.

No obstante lo anterior, posteriormente, en el Diario Oficial de la Federacion del 21 de Octubre de ese mismo ano, se publico otro Decreto " Por el que se Expropiacion por Causa de Utilidad Publica, los Inmuebles de Propiedad Privada que se Señalan ".

En el Considerando de dicho Decreto se senala que es aconsejable suprimir varios predios de diversas colonias, y por otra parte agregar otros predios, por lo que en tal virtud el propio Departamento del Distrito Federal solicito se modifique la relacion de inmuebles contenidos en el listado del articulo Segundo del Decreto del 10 de Octubre de ese mismo ano.

De este modo mediante el Decreto del 18 de Octubre de 1985 quedo reformado el articulo Segundo del Decreto del dia 10 de ese mes y ano, publicandose este por segunda ocasion en el Diario Oficial de la Federacion del 22 de Octubre de 1985.

No es materia de este trabajo analizar la legalidad o ilegalidad de los Decretos mencionados, pero si lo es el remarcar el hecho de que, tanto el mismo de Septiembre de 1985 como el Decreto del 10 de Octubre de ese mismo ano, trajeron como consecuencia una disminucion considerable en la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento.

CAPITULO 7.- PROTECCIONISMO PROCESAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

" La crisis Inmobiliaria refleja las restricciones que para su desarrollo se le han impuesto por la Leyes en los ultimos tiempos, cambiandole de un negocio de poco riesgo y razonable rendimiento a una mala inversion de bajo rendimiento con complicados procedimientos civiles para el desalojo de los arrendatarios no deseados, el consiguiente elevado costo de los tramites judiciales y su tardanza tradicional, asi como la amenaza constante de nuevas Leyes en las que se intenta otorgar mayores ventajas a los inquilinos, ya que tradicionalmente se ha mantenido una mala imagen de los propietarios de inmuebles en arrendamiento, sin considerar de que se trata de un inversionista que arriesga su capital en una actividad que resulta poco productiva. " (12)

Seria por demas prolongado y tedioso mencionar las innumerables ventajas procesales de las que gozan los arrendatarios morosos, asi como aquellos que, vencido su contrato, se niegan a pagar el incremento solicitado o en su caso, a desocupar la localidad arrendada cuando asi lo requiere el propietario del inmueble.

(12) VIVIENDA TRANSITORIA. Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico. Impresion Gpo. Winkografik S.A. Mexico-Pag. 41.

No obstante lo anterior vale la pena poner en relieve los siguientes comentarios :

a).- En el mes de Febrero de 1985, de los cuarenta y tres Juzgados de lo Civil, se separaron quince destinados al Arrendamiento Inmobiliario, decision que provoco rapidamente una saturacion de asuntos en materia inmobiliaria.

Los quince Juzgados mencionados representaban el 35% del total de los Juzgados Civiles que originalmente estaban destinados a la imparticion de Justicia en esta materia. Por ello, los Tribunales Inmobiliarios resultaron insuficientes.

b).- Posteriormente, en el mes de Abril del ano en curso se duplico el numero de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, a traves de suprimir una de las dos Secretarias de cada Juzgado, por lo que en terminos generales, se puede senalar que el desahogo de los asuntos sigue siendo similar al numero de juicios que se tramitaban en los quince Juzgados iniciales de dos Secretarias.

Aun asi y tomando en consideracion la dimension de la ciudad de Mexico y el numero de juicios que se han generado, es por lo que rapidamente se ha dado una saturacion de trabajo, con la consecuente lentitud en la imparticion de Injusticia.

c).- Es de Justicia señalar, que en Abril de 1987 inicio sus labores la Oficina Central de Consignaciones, cuya principal funcion es la de recibir las Diligencias de Consignacion de Rentas que se promueban, la cual ha sido muy positiva ya que esta oficina a provocado una disminucion en los tramites, y en consecuencia el propietario de un bien inmueble puede recuperar en forma expedita la contraprestacion a que tiene derecho.

d).- De igual manera, inicio sus funciones la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, la cual en un principio se encontraba muy distante de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, lo que provocaba una triangulacion en el manejo de los expedientes, trayendo como consecuencia una mayor duracion en la tramitacion de los asuntos; sin embargo esto posteriormente se soluciono al abrirse una oficina de este tipo en el inmueble donde se encuentran ubicados los Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario.

e).- Un punto mas, y unicamente a manera de ejemplo de las multiples disposiciones procesales que claramente perjudican a los arrendadores, vale la pena comentar el articulo 489 delCodigo de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Es muy frecuente que existan retrasos en el pago puntual de las rentas,

y que el inquilino aproveche esta demora para obtener un rendimiento bancario de los recursos destinados al pago de la renta; el mencionado precepto legal estipula que el desahucio solo puede demandarse hasta que el adeudo sea de dos o mas mensualidades. Esta situacion afecta financieramente al arrendador, quien se ve constrenido a cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales y con sus gastos de diverso indole, tales como los de mantenimiento, sueldos, servicios, administracion, contabilidad, abogados, etc.

Ante este panorama de disposiciones juridicas, el arrendador que acude a los Tribunales a hacer valer sus derechos, se enfrenta a la lenta imparticion de Justicia, puesto que las instancias que se deben agotar son variadas y complejas lo que implica tiempos prolongados para su resolucion. Por ello, es frecuente encontrar situaciones en las que el propietario se aviene a las pretenciones del los inquilinos prefiriendo de esta manera sacrificar sus intereses por ahorrarse tiempo, ya que, de no ser asi el perjuicio economico resulta mayor.

En terminos generales, podemos afirmar que el lapso transcurrido entre la instancia ante la Procuraduria Federal del Consumidor y la sentencia en el juicio de amparo, es de 36 meses.

A todo lo anterior y como consecuencia de ello, hay que añadir que además del perjuicio económico que supone un Juicio de esta magnitud para el arrendador, este deberá pagar los honorarios del abogado, así como sufragar todos los gastos que implica el " Sistema de dadas o gratificaciones " sin los cuales simple y sencillamente no avanza un proceso.

CAPITULO 8.- FALTA DE INVERSION DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO.

De la lectura de todos los capitulos que anteceden, se desprende claramente el hecho de que el desarrollo de la inversion de vivienda transitoria carece de atractivo y soslaya la importancia que esta tiene como necesidad basica de los ciudadanos y como elemento clave de desarrollo y derecho social de todos los mexicanos.

En efecto, y ante las diversas posibilidades que hay en el mercado de inversiones, el ahorrador generalmente analiza los elementos que pueden afectar su inversion: tiempo, liquidez, capital, rendimiento y riesgo.

La inversion, en vivienda transitoria presenta las caracteristicas siguientes segun los conceptos antes mencionados:

Tiempo.- Largo plazo.

Liquidez.- Practicamente nula.

Capital.- Cantidades sustancialmente importantes.

Rendimiento.- Bajo, durante el periodo de operacion y una depreciacion considerable en el momento de venderse.

Riesgos.- Diversos, desde una cobranza irregular de rentas; pasando por Juicios; alzas de los impuestos; siniestros; hasta una congelacion de rentas o una expropiacion.

Ademas las inversiones alternas normalmente ofrecen, rendimientos libres de impuestos y sin ningun gasto, mientras que la vivienda en alquiler tiene gastos administrativos y de mantenimiento; por otro lado el ingreso que producen es acumulable.

Es importante tomar en cuenta que la existencia de un mercado de capitales, permite a los inversionistas asignar sus recursos entre las diferentes alternativas y planear su recuperacion en distintos periodos de tiempo.

Hasta hace algunos anos, era una idea generalizada que la inversion en inmuebles urbanos era mas productiva y de menor riesgo que la inversion en valores de renta fija o variable, lo cual se debia a tres elementos:

1.- Muchos inversionistas, consideraban altamente deseable, la posesion, de un inmueble de rentas por que estimaban que el binomio riesgo beneficio es satisfactorio tomando en consideracion que durante muchos años estas propiedades adquirian una plusvalia que complementaba al enajenarse, los productos obtenidos de su operacion.

2.- Para otros, esta inversion significaba un patrimonio para ser aprovechado a largo plazo, sin mayores riesgos que el mal uso por parte de los beneficiarios y no tenia mayores problemas para su administracion.

3.- En el pasado, el ahorrador comun no tenia las oportunidades de invertir con seguridad en una gama tan diversificada como en la actualidad, ni los gastos e impuestos vinculados a la posesion y operacion de un bien raíz eran tan altos como en la actualidad son las cooperaciones extraordinarias por obras de transformacion urbana; Predial; Impuesto sobre la renta; Gastos de mantenimiento; Gastos Juridicos; Vacios, etc.

La actual carencia de estos elementos, así como toda la problematica expuesta, hace mas evidente la peculiar posicion de desventaja que ha guardado la inversion en vivienda,

especialmente la destinada al arrendamiento, frente a otras alternativas, pues no obstante el volumen de capital que se requiere en virtud de las condiciones de su operación, su rendimiento anual ofrece porcentajes que no resultan atractivos para el inversionista, tal y como se demuestra a continuación:

DE DIFERENTES OPCIONES
DE INVERSION

CONCEPTO	PLAZO	RENDIMIENTO %
CETES 1	91 DIAS	32.45
PLAZO FIJO 1	180-265 DIAS	28.95
PAGARE 1	6 MESES	31.75
PETROBONOS 2	EMISION 86 9 MESES	9.03
	EMISION 87 9 MESES	3.54
METALES 2 CENTENARIO Y ONZAS TROY DE ORO Y PLATA	9 MESES	-18.43
BOLSA 2	9 MESES	84.43
INMUEBLES 3	12 MESES	8.1

1 RENDIMIENTO ANUAL VIGENTE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1988.

2 CALCULADO TOMANDO COMO BASE EL RENDIMIENTO REGISTRADO EN EL PERIODO SEPTIEMBRE DE 1988.

3 CALCULADO TOMANDO COMO BASE EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Y SIN CONSIDERAR LA ESTIMACION POR PLUSVALIA, LA CUAL SOLO PUEDE HACERSE EFECTIVA AL VENDERSE EL INMUEBLE. (14)

(14) Ordonez Ruiz Jose Luis, Consideraciones sobre la vivienda para arrendamiento y los condominios, otono de 1988, Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico, Mexico Distrito Federal. pag. 90.

En conclusion podemos afirmar que se tienen que unir con extrema urgencia, los esfuerzos del gobierno y la iniciativa privada, pues solo de tal union puede nacer la posibilidad de solucionar el grave problema que representa la escasez en la oferta de vivienda en arrendamiento, y la unica forma en que puede participar el publico inversionista, es haciendo, de nueva cuenta, atractiva la inversion en inmuebles destinados al arrendamiento.

TITULO III.- MARCO JURIDICO DE UNA SOCIEDAD DE FORMACION DE CAPITALES.

En Mexico, mediante decreto del 21 de Diciembre de 1984, publicado en el diario oficial de la Federacion el 14 de Enero de 1985, se promulgo la " Ley de Sociedades de Inversion ", misma que abrogo la Ley de Sociedades de Inversion de 1955, siendo la de 85 la que contempla por vez primera la existencia de las Sociedades de Inversion de Capital de Riesgo, actualmente denominadas SOCIEDADES DE INVERSION DE CAPITALES.

Es en dicha Ley, que entro en vigor el 4 de Abril de 1985, donde se define como Sociedad de Inversion, aquella que tiene por objeto la adquisicion de valores y documentos seleccionados de acuerdo al criterio de diversificacion de riesgos, con recursos provenientes de la colocacion de las acciones representativas de su capital social entre el publico inversionista.

Asimismo, el ordenamiento citado en su articulo 4o., las clasifica en tres tipos:

I.- Sociedades de Inversiones Comunes;

II.- Sociedades de Inversiones de renta fija, y;

III.- Sociedades de Inversiones de Capital de Riesgo, actualmente Sociedades de Inversion de Capitales.

SOCIEDADES DE INVERSION DE CAPITAL.

Las Sociedades de Inversion de Capitales son aquellas que operan con valores y documentos emitidos por empresas que requieren recursos a largo plazo y cuyas actividades estan relacionadas preferentemente con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.

La obligacion de organizarse como Sociedades Anonimas es comun para los tres tipos de Sociedades de Inversion, no obstante lo cual se prevén excepciones al regimen general, especialmente para las Sociedades de Inversion de Capitales considerando que se trata de un instrumento para promover, como ya se dijo, la formacion de capitales de largo plazo destinados a financiar la inversion productiva.

Por otro lado es importante senalar que las Sociedades de Inversion solo podran operar con aquellos valores y documentos que autorize la Comision Nacional de Valores, de entre los

inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, exceptuándose de esta disposición a las Sociedades de Inversión de Capitales, las que podrán operar con valores y documentos que no estén inscritos en el citado registro.

Este tipo de Sociedades, en cuanto a su régimen de inversión, se encuentran regulados por las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional de Valores a través de su circular 12-8 de fecha 13 de Septiembre de 1985, de la cual se desprenden las siguientes limitantes:

1.- Hasta el 20% de su capital contable podrá invertirse en acciones emitidas por una misma empresa promovida, pudiendo rebasar dicho límite en casos justificados que autorice con carácter temporal la Comisión Nacional de Valores.

2.- Podrán adquirir hasta el 100% de las acciones representativas del capital de una misma empresa promovida.

3.- Hasta el 25% de su capital contable podrá invertirse en obligaciones emitidas por una o varias empresas promovidas.

4.- Hasta el 10% de su capital contable podra invertirse en acciones representativas del capital de empresas que fueron promovidas por la sociedad de inversion de que se trate, sin que pueda ser propietaria de mas de 10% de las acciones representativas del capital de cada una de dichas empresas.

Para los efectos del articulo 23, fraccion V de la Ley de Sociedades de Inversion y de las presentes disposiciones, se consideran empresas que fueron promovidas aquellas en cuyas acciones u obligaciones invirtieron su capital contable una o mas Sociedades de Inversion de Capitales, de acuerdo a un contrato de promocion terminado por acuerdo de ambas partes o rescindido por exigencia de cualquiera de ellas.

5.- Los porcentajes anteriores se computaran a la fecha de adquisicion de los valores respectivos.

6.- Los recursos que transitoriamente no sean invertidos en acciones u obligaciones, con arreglo a lo anterior, deberan destinarse a la adquisicion de valores y documentos aprobados por la Comision Nacional de Valores para ser operados por Sociedades de Inversion de Renta Fija.

EMPRESAS PROMOVIDAS:

Por lo que se refiere a las empresas promovidas, en la mencionada circular 12-B, y para los efectos del artículo 23 fracción I de la Ley de Sociedades de Inversión, se considera a las Sociedades Anónimas Mexicanas que celebren contratos de promoción con una o varias Sociedades de Formación de Capitales siempre que tengan inversión mexicana mayoritaria o que lleguen a tener esta característica con la participación de las Sociedades de Inversión en su capital social.

Asimismo se estipula que las actividades de las empresas promovidas deberán estar relacionadas con cualquiera de los siguientes incisos:

- a).- La creación de empleos.
- b).- Impulso a la tecnología.
- c).- Substitución de importaciones.
- d).- Incremento de exportaciones.

e).- Estimulo de proyectos industriales y turisticos.

f).- Cualquiera otra que contribuya al desarrollo economico y social del pais.

Ademas de lo anterior, las inversiones de las Sociedades de Inversion de Capitales en valores y documentos de las empresas promovidas, estaran condicionadas a la elaboracion de un estudio tecnico economico acerca de su viabilidad, que debera ser previamente aprobado por los correspondientes Comites de Inversion.

Otro requisito impuesto a las Sociedades promovidas, es el que obliga a proporcionar a las Comision Nacional de Valores, durante la vigencia del contrato de promocion, la siguiente informacion:

1.- Informacion anual.

1).- Copia del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

2).- Estado de la Situacion Financiera Anual dictaminada por contador publico.

3).- Relacion de las personas que integran el Consejo de Administracion, de los Comisarios, asi como de los principales funcionarios de la sociedad.

II.- Informacion Financiera semestral.

III.- Se debera presentar, dentro de los 10 dias siguientes a aquel en que se celebre el contrato de promocion, copia certificada del acta Constitutiva de la Sociedad, asi como de las actas en que consten reformas de los estatutos sociales.

IV.- Por ultimo, y dentro del plazo de 30 dias habiles siguientes a la fecha de celebracion de Asamblea de Accionistas u Obligacionistas, copia certificada por el secretario del Consejo de Administracion de la Sociedad o por la persona autorizada para ello, de las Actas de Asambleas Generales o Especiales, Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas y, en su caso, de

Obligacionistas, de las cuales se enviaron dentro de los 60 días siguientes a su celebración, copia certificada o testimonio notarial de la escritura pública en que se haya protocolizado.

INVERSIONISTAS

Otro punto importante es el poder determinar quienes podrán ser los posibles adquirentes de las acciones representativas del capital de la Sociedad de Inversión de Capitales, lo cual se determina en la cláusula Octava de la circular 12-B de la Comisión Nacional de Valores misma que, por así creerlo conveniente, transcribo a continuación:

- 1.- Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana.
- 2.- Personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, siempre que su participación conjunta no exceda el 49% del capital de la sociedad de inversión de que se trate.
- 3.- Instituciones de crédito, de seguros y de fianzas.
- 4.- Entidades financieras del exterior, así como agrupaciones de personas extranjeras, físicas o morales.

5.- Casas de bolsa y sociedades operadoras de sociedades de inversion.

En todos los casos debera estarse a lo dispuesto por el Articulo 10 de la Ley de Sociedades de Inversion.

CAPITAL MINIMO

En cuanto al capital minimo totalmente pagado con el que deberan contar las Sociedades de Inversion de Capitales, la Ley de Sociedades de Inversion en su articulo noveno fraccion I estipula que este sera el que establezca la Secretaria de Hacienda y Credito Publico, mediante disposiciones de caracter general y para cada tipo de sociedad.

Es asi como la Comision Nacional de Valores a traves de su circular 12-9 de fecha 20 de Mayo de 1986, tiene a bien senalar que el capital minimo pagado con que deben contar y mantener dichas sociedades se sujetara a las siguientes bases:

I.- Que no sea inferior a la cantidad de 100 millones de pesos, o a la correspondiente al 10% del capital social autorizado, si esta proporcion resulta en un monto superior al senalado.

11.- Si la Sociedad de Inversion de Capitales es o se transforma en Sociedad Anonima de Capital Variable, el capital minimo debere estar representado por acciones sin derecho a retiro, y el capital maximo autorizado no podra exceder de 10 veces el importe del capital minimo sin derecho a retiro.

111.- Para el caso de que sea necesario o sea factible para el desarrollo de que se trate, la Secretaria de Hacienda y Credito Publico podra, en casos especificos y atendiendo a las caracteristicas de la Sociedad de Inversion de Capitales interesada, autorizar relaciones de capital minimo pagado a autorizado, distintas a las senaladas en los dos puntos anteriores.

LINEAMIENTOS ESPECIALES

Las Sociedades de Formacion Inversion de Capitales poseen lineamientos especiales correspondientes a su naturaleza tales como:

Las sociedades de Formacion de Capitales, al igual que cualquier Sociedad de Inversion estan administradas por Casas de Bolsa u operadoras independientes.

- No podran recomprar sus propias acciones, ya que las inversiones que realizan estas sociedades son de largo plazo, por consiguiente la liquidez no se otorga a traves de la recompra de sus acciones, y la consiguiente venta de sus valores.

- Vender sus valores a un precio distinto al precio matematico de valuacion es decir el precio de las acciones de estas sociedades estara determinado por las fuerzas de oferta y demanda. El inversionista esta comprando un proyecto en desarrollo, por consiguiente no es posible determinar el precio de las acciones de la misma en base a un valor contable que si bien representa la situacion actual de la empresa promovida no refleja las expectativas de crecimiento y desarrollo de la misma.

- Las Sociedades de Formacion de Capitales podran obtener prestamos y creditos para llevar a cabo su objeto social.

Con lo anteriormente señalado y tomando en consideracion que no es objetivo de este trabajo el analizar y estudiar a fondo el funcionamiento y regulacion de las Sociedades de Inversion asi como el de las Sociedades Operadoras de estas, considero que he tomado en cuenta los elementos y puntos de importancia suficientes para que, en el siguiente titulo se pueda dar una solucion a la problematica actual del arrendamiento de casas habitacion, a traves de una Sociedad de Inversion de Capitales.

(15) SOCIEDADES DE INVERSION DE CAPITAL, Asociacion Mexicana de Casas De Bolsa, A. C., Mexico D.F., Julio 1987. Pags.1 a 14 y anexos.

TITULO IV.- PROPUESTA DE UNA SOLUCION AL PROBLEMA PLANTEADO.

De los titulos anteriores, se desprende claramente el hecho de que los actuales inversionistas destinan sus capitales a cualquiera otra actividad que no sea la adquisicion o construccion de bienes inmuebles destinados al arrendamiento habitacional, principalmente porque les repele la idea de convertirse en arrendadores, por todo lo que esto implica.

Creo que una forma de incentivar y reactivar la inversion en inmuebles destinados al arrendamiento de casas habitacion es a traves de una Sociedad de Inversion de Capitales, con lo que se propiciaria la construccion de edificios nuevos y se crearia una mayor oferta a fin de satisfacer la gran demanda de habitacion transitoria existente.

Con el objeto de remarcar la viabilidad del presente proyecto a continuacion enumerare algunas ventajas, que en forma generica, se pueden obtener por medio de las Sociedades de Inversion de Capitales.

1.- Para las empresas (en este caso la inmobiliaria) significa su institucionalizacion y permanencia, ya que se admitirse a una base de socios mas amplia y pulverizarse el

capital, la existencia y conduccion de la misma no dependera de voluntades individuales.

2.- Los accionistas, podran otorgar liquidez a sus inversiones vendiendo total o parcialmente su tenencia de acciones a un precio de mercado, estando en posibilidad de diversificar sus inversiones al liberar parte de sus recursos invertidos en una misma empresa.

Elio coadyuva a resolver problemas de herencia derivados del fallecimiento de los accionistas actuales, al asegurarse la supervivencia de la empresa (inmobiliaria) y la posibilidad de hacer liquidas sus inversiones.

3.- Los accionistas obtienen un tratamiento fiscal favorable ya que las ganancias derivadas de la enajenacion de sus acciones estan libres del pago de todo impuesto.

4.- Por otro lado los accionistas podran obtener mayores prestamos personales al contar con una garantia liquida representada por sus acciones.

5.- Un aspecto de suma importancia que contemplan las Sociedades de Inversion de Capitales en Mexico, es que a traves de ellas puede participar la Inversion extranjera. (16)

PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la mecanica que se ha de seguir es la siguiente:

10.- En primer lugar debere existir una Sociedad Anonima de Capital Variable, en adelante la " INMOBILIARIA ", propietaria de uno o mas inmuebles nuevos cuyo destino sea para el arrendamiento de casas habitacion, que cuenten con el Regimen de Propiedad en Condominio.

20.- La Sociedad de Inversion de Capitales adquirira hasta un 100% de las acciones de la " INMOBILIARIA ", sin que dicha adquisicion implique un monto superior al del 20% de su capital contable, previa autorizacion del Comite de Inversion.

(16) Sociedades de Inversion de Capitales, Asociacion de casas de Bolsa, A.C. Mexico Distrito Federal, Julio de 1987. pags. 3, 4, 6 y 7.

3o.- La relacion entre la Sociedad de Inversion de Capitales y la " INMOBILIARIA " promovida se establecera a traves de la firma de un contrato de promocion en el cual se estipularan las condiciones a que se sujetara la inversion, asi como las obligaciones y facultades de las partes contratantes.

4o.- La adquisicion y administracion de las empresas promovidas (inmobiliarias) estara a cargo de una Sociedad Operadora, cuya actividad profesional sera la de prestacion de servicios profesionales a la Sociedad de Inversion de Capitales y a las sociedades promovidas.

Los servicios de desarrollo que debera prestar la sociedad operadora, se delinean a grandes rasgos a continuacion:

- * Eleccion de las inmobiliarias para su adquisicion.
- * Conceptualizacion de las promociones como negocio de Inversion.
- * Estudio de factibilidad economico.
- * Estudios financieros.
- * Recomendaciones de Inversion al Comite de Inversion de la Sociedad de Inversion de Capitales, de las inmobiliarias evaluadas.
- * Elaboracion de presupuestos detallados.
- * Elaboracion de estructuras legales y fiscales .
- * Promocion y publicidad.
- * Coordinacion de ventas.

* Administracion de los inmuebles durante la etapa de arrendamiento.

50.- La Sociedad Operadora ofrecera en arrendamiento las distintas unidades habitacionales de los inmuebles, las cuales, de conformidad con el articulo 2448 D delCodigo Civil vigente para el Distrito Federal y el Incentivo fiscal a que se refiere el Decreto Publicado el 31 de Diciembre de 1984, asi permanecera por lo menos 5 anos.

Asimismo sera responsabilidad de la Sociedad Operadora la administracion de los inmuebles, por lo que esta debera llevar el cobro de las rentas, la renovacion de los contratos, el mantenimiento de los Inmuebles, el pago de los impuestos, etc.

El producto de las rentas se destinara al mantenimiento del inmueble, al pago de los impuestos, derechos y demas gastos, asi como a los pagos de los honorarios de administracion, invirtiendose el remanente en cualquier instrumento de renta fija.

60.- La Sociedad de Inversion de Capitales podra, a traves de su Comite de Valuacion, vender libremente sus acciones o

valores en la forma y precio que estime adecuados a través de ofertas publicas, preferentemente realizadas en Bolsa, o bien por medio de oferta privada, en caso de no haber éxito en la labor emprendida.

7o.- La Sociedad de Inversion de Capitales estara obligada a mantener su participacion hasta por cinco años, termino en el cual podra ofrecer a los inquilinos la venta del condominio que ocupan. Si estos no lo adquieren podra, previa notificacion de Derecho del Tanto, ofrecerlo al publico en general, o en su caso , promover la desocupacion.

Para la venta de estos condominios se podra realizar un estudio por medio del cual se otorguen facilidades hasta por un año para la adquisicion de los mismos.

8o.- De este modo se iran liquidando las inversiones realizadas por la Sociedad de Inversion de Capitales, obteniendo al termino de la venta el reembolso de su participacion en la inmobiliaria, mas el rendimiento obtenido por la plusvalia del inmueble, lo cual se vera reflejada directamente en el valor de las acciones.

9o.- El producto del remanente de las rentas así como los intereses que este haya generado, sera destinado al financiamiento de los condominios que no puedan adquirir de contado

los inquilinos, con lo cual se disminuye el riesgo y se asegura la liquidez al termino de los 5 años, o se ira recapitalizando en la " INMOBILIARIA ", a fin de irse amortizando en forma semestral.

10o.- Si la Sociedad de Inversion de Capitales no adquiere el 100% de las acciones de la "INMOBILIARIA", tendra, entre sus facultades, la posibilidad de nombrar cuando menos a un consejero propietario y suplente, asi como a un comisario propietario y suplente.

11o.- Para el caso de que la Sociedad de Inversion de Capitales no adquiera el 100% de las acciones de la "INMOBILIARIA", esta, a cambio de los recursos monetarios y tecnicos que recibira, se obliga cuando menos a llevar un registro contable de todas y cada una de sus operaciones a satisfaccion de la Sociedad de Inversion de Capitales, a proporcionar los informes del Consejo de Administracion, asi como sus estados financieros a la Sociedad de Inversion de Capitales en la forma y periodicidad que se convenga, a contratar en forma sistematica un despacho de contadores publicos independientes para realizar la auditoria de sus operaciones y por ultimo a contratar los servicios de un profesional inmobiliario.

12o.- En cuanto a los ingresos , la operacion de la Sociedad de Inversion de Capitales, originara los siguientes conceptos:

- * Dividendos provenientes de las sociedades promovidas (inmobiliarias).

- * Incremento del valor de las acciones de las empresas

promovidas de acuerdo a la plusvalia de los inmuebles.

13o.- Por lo que respecta a los gastos estos seran los que se cobran como honorarios por las sociedad operadora.

14o.- Por ultimo y en adiccion a lo referente a los Incentivos fiscales, cabe reiterar que las Sociedades de Inversion de Capitales no son sujetas al impuesto sobre la renta ; sin embargo, estan obligadas a ciertas modalidades de retencion, que a continuacion se comentan :

- Los Ingresos por dividendos, no seran motivo de retencion alguna; sin embargo, deberan efectuarse anticipos por el 42% de los mismos.

Dichos anticipos seran acreditables a los accionistas de la sociedad, cuando esta reparta dividendos, por lo que la retencion sera inferior al 50%.

- En cuanto a los Ingresos por la enajenacion de acciones de la propia Sociedad de Inversion de Capitales, la utilidad que los accionistas personas fisicas, obtengan atraves de la enajenacion, estara exenta si la operacion se efectua a traves de la Bolsa Mexicana de Valores.

En base a la mecanica anterior sostengo que existirian, de nueva cuenta los Incentivos suficientes para construir inmuebles

destinados al arrendamiento, obteniendo de esta manera los beneficios fiscales otorgados al arrendador, y sin sufrir en carne propia todas las desventajas y molestias que implica serlo.

BENEFICIOS FISCALES.

Las Sociedades Anónimas Inmobiliarias, que construyan o adquieran inmuebles destinados al arrendamiento para casa habitación, podrán gozar de los siguientes estímulos fiscales:

I.- Estímulo fiscal para la construcción de vivienda destinada al arrendamiento con efectos directos en el Impuesto Sobre la Renta (deducción anticipada del 75%).

Este estímulo se contempla en el artículo Noveno de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona Diversas Disposiciones de Caracter Fiscal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1984, y tiene los siguientes aspectos:

a).- Beneficiarios.

Los beneficiarios del estímulo fiscal que se analiza, son los contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta, personas físicas o morales, que durante los años de 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989 inviertan en vivienda nueva tipo medio o de interés social, para

destinaria al arrendamiento.

b).- Objeto.

Otorgar estímulos fiscales a las inversiones en vivienda nueva tipo medio o de interés social destinadas al arrendamiento, para atenuar la carencia de vivienda que actualmente se sufre en el país, con mayor incidencia en la población de escasos recursos económicos.

c).- Concepto de Vivienda nueva de tipo medio o de interés social.

Para efectos de la aplicación del estímulo, se considera vivienda de tipo medio o de interés social, aquella cuya superficie construida no exceda de 90 metros cuadrados sin considerar las áreas comunes. Se considera como áreas comunes los pasillos, las escaleras, las zonas verdes y estacionamientos entre otras.

Cabe aclarar que los inmuebles destinados a otros fines, que posteriormente se transformen en vivienda, no podrán resultar beneficiados por el estímulo, toda vez que no se consideran vivienda nueva.

d).- Deducion anticipada de la inversion.

Los contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta, podran deducir en el primer ejercicio en que deduzcan la inversion, el 75% de la misma; el 25% restante lo podran deducir dividiendo dicho saldo entre el numero de ejercicios menos uno, en que se habria deducido el monto total de la inversion de haber aplicado los porcentos maximos autorizados y previstos en la Ley que regula tal gravamen. Considerando que la tasa de deducion por inversiones en el caso de construcciones es del 5%, el saldo pendiente de deducir debera dividirse entre 19 y el resultado sera el monto de la deducion correspondiente anual por este concepto. (17)

II.- Exencion en el Impuesto Sobre la Renta por enajenacion de inmuebles.

El presente estimulo se contempla en el articulo Noveno de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales, publicada en el Diario Oficial de la Federacion del 31 de Diciembre de 1984, de conformidad con las siguientes bases:

(17) Estimulos Fiscales a la Construccion y Adquisicion de Vivienda destinada al Arrendamiento, Direccion General Tecnica de Ingresos, Diciembre de 1987, Departamento de Graficas de la Secretaria de Hacienda y Credito Publico. pags. 7 y 8.

a).- Beneficiarios.

Se encuentran exceptuados de pagar el Impuesto Sobre la Renta, las personas físicas morales que sean residentes en México y enajenen bienes inmuebles durante los años de 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989, respecto de los ingresos que obtengan por dicha enajenación, siempre y cuando el importe se invierta en la construcción o adquisición de viviendas nuevas de tipo medio o interés social para destinarlas al arrendamiento.

Cuando el importe derivado de la enajenación se hubiera invertido durante el año de 1984, los contribuyentes podrán acogerse a los beneficios de este estímulo siempre que las viviendas no hubieran sido ocupadas antes del 10. de Noviembre de ese año.

b).- Concepto de vivienda nueva de tipo medio de interés social.

Para efectos de este Decreto se entiende por vivienda nueva de tipo medio de interés social exactamente lo mismo que para el Decreto anteriormente analizado.

c).- Requisitos.

Para gozar de la exención se deben cubrir los siguientes requisitos:

- Que el importe total resultante de la enajenación de inmuebles se invierta en el territorio nacional, dentro del año siguiente, para construir o adquirir viviendas nuevas de tipo medio o de interés social y se destinen al arrendamiento por un plazo no menor de cinco años contados a partir de la fecha de terminación de las viviendas.

Cabe aclarar que si antes del vencimiento de los cinco años de plazo la vivienda se destina a un uso distinto de casa habitación se deje de arrendar o se enajene, los contribuyentes estarán obligados a pagar el impuesto causado en la enajenación del inmueble así como los recargos de Ley calculados a partir de la fecha de enajenación del inmueble por la cual no se pago el impuesto.

- Que se cumpla con los requisitos de información de control que llegue a establecer la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general.

- Que se garantice el interes fiscal, conforme a las disposiciones correspondientes. (18)

III.- Por ultimo, el Decreto que Establece los Estimulos Fiscales para fomentar la construccion de adquisicion de vivienda destinada al arrendamiento publicada en el Diario Oficial de la Federacion el pasado 11 de Febrero de 1987, y el 28 de Agosto de 1987, otorga diversas ventajas al inversionista, con apego a los siguientes lineamientos:

a). Beneficiarios.

Son beneficiarios de este estimulo las personas fisicas y las morales de nacionalidad mexicana que invierten en la construccion o adquisicion de viviendas nuevas para destinarlas de manera exclusiva al arrendamiento.

b). Objeto.

El objeto primordial es el otorgar estimulos fiscales para fomentar la construccion y la adquisicion de vivienda destinada al arrendamiento para incrementar su disponibilidad en cualquier parte del territorio nacional.

(18) Idem. pags. 13 y 14.

c). Concepto de vivienda para arrendamiento.

Se entiende por vivienda para efectos de los estímulos fiscales, la que se destine al arrendamiento cuyo valor al término de su construcción, incluyendo el valor del terreno, no exceda de la suma de multiplicar por veinte veces el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona denominada " Distrito Federal Área Metropolitana ", o bien el determinado por el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda FOVI (La denominación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, se establece conforme al Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso del FOVI, celebrado por Instituciones diversas el día 21 de Mayo de 1985), con aprobación del Banco de México, que puede consultarse en cualquier sociedad nacional de crédito (Banco).

Resulta necesario mencionar que cuando dichos costos sean superiores al valor obtenido, se tomara como límite máximo el valor que determine periódicamente el Banco de México, para este tipo de vivienda o el que considere el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) para el financiamiento de estas viviendas.

d). Requisitos para la obtencion de los estímulos.

Dentro de los requisitos que el contribuyente debe cubrir para el otorgamiento y goce de los estímulos, queda sujeto a que en el proyecto de construcción de vivienda se reúna lo siguiente:

- Que las viviendas sean nuevas y la construcción se haya iniciado a partir del 1o. de Enero de 1985.

- Que el proyecto abarque como mínimo cinco viviendas y se localicen en un mismo predio o en predios contiguos.

- Que las viviendas se destinen al arrendamiento por un periodo no menor de 5 años.

e). Montos de los estímulos.

Los inversionistas de nacionalidad mexicana, podrán optar por un crédito contra impuestos federales no destinados a un fin específico en un monto equivalente al:

SOCIEDADES MERCANTILES

- 20% sobre el costo total de la construcción, excluyendo el valor del terreno, destinado para construir vivienda para arrendamiento, si construye con recursos propios.

- 15% sobre el total del crédito para la construcción de vivienda que los interesados obtengan de las sociedades nacionales de crédito con la aprobación del Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (FOUVI), o del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), sin considerar los intereses correspondientes siempre y cuando el crédito se destine a la construcción de viviendas conforme a los requisitos establecidos al efecto.

PERSONAS FISICAS

- 22.5% cuando la inversión sea efectuada por personas físicas, que construyan vivienda para arrendamiento con recursos propios o a través de financiamiento. En el caso de los citados porcentajes, la procedencia del requisito se hará al celebrar el primer contrato de arrendamiento de cada una de las viviendas, en un plazo no mayor de seis meses después de la fecha en que se haya terminado su construcción.

Los porcentajes de estímulos fiscales podrán ser transferidos a un tercero cuando medie la autorización opcional de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (19)

(19) Idem. págs. 15, 16 y 17.

CONCLUSIONES .

Con lo anterior, queda configurada así, una opción viable, y lo más importante, apegado a los lineamientos legales vigentes, mediante la cual se hace atractiva, de nueva cuenta, la inversión a largo plazo en inmuebles destinados al arrendamiento habitacional, con lo cual se podría coadyuvar en forma importante con las autoridades a reducir el déficit de vivienda transitoria que actualmente existe.

Del mismo modo, podemos concluir que el problema habitacional ha tomado dimensiones inimaginables y es consecuencia de circunstancias que se han venido dando a lo largo de muchos años, y es en tal virtud que mi intención de dar, a través de este trabajo, una solución definitiva, no solo ha sido pretenciosa si no que prácticamente inalcanzable.

No obstante lo anterior, estoy consciente que con lo expresado a lo largo del presente no se ataca el problema de fondo, ya que, tal y como lo manifiesto en reiteradas ocasiones, el objeto del mismo es dar una solución alterna con los ordenamientos y elementos actualmente vigentes, y solo mientras tanto las autoridades competentes ordenen y modifiquen de raíz la legislación, que de un modo u otro ha propiciado el caos y el consecuente déficit de vivienda transitoria.

Ahora bien, propongo que la posible solución para corregir el problema que nos ocupa, debería de ir encausada principalmente en los siguientes dos aspectos:

10.- En el aspecto fiscal.- Dando verdaderos estímulos para que el gran público inversionista, enfoque parte de sus recursos a la construcción de bienes inmuebles destinados a la vivienda transitoria. De tal modo, se podría en el corto plazo, aumentar la oferta de dicho satisfactor.

20.- En el aspecto procesal.- Creando un procedimiento especial y sumario en el cual, previa celebración de la etapa conciliatoria, se pueda determinar en forma justa y expedita, a que parte le asiste el Derecho, condenándose a la contra-parte a dar formal cumplimiento a lo mandado por la autoridad Judicial en forma inmediata.

Con la creación de dicho procedimiento, se deberá derogar la parte relativa de la ley Federal De Protección al Consumidor, a fin de que quede como única autoridad competente la Judicial. Por otro lado, el procedimiento propuesto se ventilara ante los Jueces Civiles, de tal modo que deberán desaparecer los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, evitando así la consecuente incapacidad y monotonía, que a últimas fechas, se ha presentado en las resoluciones dictadas por dichos Juzgadores.

LEGISLACION CONSULTADA

ACUERDO QUE PRORROGA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1986
LOS EFECTOS DEL ACUERDO DEL 19 DE JUNIO DE 1985 RELATIVO
AL REGIMEN DE FACILIDADES SOBRE INMUEBLES EN
CONSTRUCCION PREPONDERANTEMENTE A VIVIENDA, Publicado en
el Diario Oficial de la Federacion del 17 de Diciembre
de 1985.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
Publicada en el Diario Oficial de la Federacion el 5 de
Diciembre de 1917.

CIRCULAR 12-1, de la Comision Nacional de Valores,
Mexico D.F. a 5 de Agosto de 1981.

CIRCULAR 12-8, A LAS SOCIEDADES DE INVERSIONES DE
CAPITAL DE RIESGO, Comision Nacional de Valores, Mexico
D.F. a 13 de Septiembre de 1985.

CIRCULAR 12-9, DISPOSICION DE CARACTER GENERAL, RELATIVA
AL CAPITAL MINIMO PAGADO DE LAS SOCIEDADES DE INVERSION
DE CAPITAL DE RIESGO. Comision Nacional de Valores,
Mexico D.F. a 20 de Mayo de 1986.

CIRCULAR 12-10, DISPOSICION DE CARACTER GENERAL,
RELATIVA AL CAPITAL MINIMO PAGADO DE LAS SOCIEDADES DE
INVERSION DE RENTA FIJA. Comisión Nacional de Valores,
Mexico D.F. a 15 de Octubre de 1986.

CIRCULAR 12-11, DISPOSICION DE CARACTER GENERAL,
RELATIVA AL CAPITAL MINIMO PAGADO DE LAS SOCIEDADES DE
INVERSION, Comisión Nacional de Valores, Mexico D.F. a
19 de Agosto de 1987.

CIRCULAR 12-12, A LAS SOCIEDADES DE INVERSION, Comisión
Nacional de Valores, Mexico D.F. a 19 de Abril de 1988.

CIRCULAR POR LA QUE SE DA A CONOCER EL INSTRUCTIVO PARA
LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
DE INMUEBLES ARRENDADOS PARA HABITACION Y SUS ANEXOS
COMERCIALES, Publicada en el Diario Oficial de la
Federación del 14 de Mayo de 1986.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y
PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, Publicado en
el Diario Oficial de la Federación del 2 de Marzo de
1928.

DECRETO POR EL CUAL SE PREVIENE QUE NO PODRAN SER AUMENTADAS LA RENTAS POR OCUPACION DE INMUEBLES MIENTRAS RINJA LA SUSPENSION DE GARANTIAS INDIVIDUALES, Publicado por el Diario Oficial de la Federacion del 24 de Julio de 1942.

DECRETO QUE PRORROGA EN EL DISTRITO FEDERAL, POR EL TIEMPO QUE DURE EL ESTADO DE GUERRA EN QUE SE ENCUENTRA EL PAIS, TODA CLASE DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACION VIGENTES, Publicado en el Diario Oficial de la Federacion del 11 de Noviembre de 1943.

DECRETO QUE ADICIONA EL DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, EN LO RELATIVO A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN QUE SE EXPENDAN ARTICULOS DE PRIMERA NECESIDAD, Publicado en el Diario Oficial de la Federacion del 20 de Enero de 1945.

DECRETO QUE LEVANTA LA SUSPENSION DE GARANTIAS DECRETADA EL 10. DE JUNIO DE 1942, Y RESTABLECE EL ORDEN CONSTITUCIONAL, RATIFICANDO Y DECLARANDO VIGENTES LAS

DISPOSICIONES QUE EL MISMO ESPECIFICA, Y REFORMAS A LOS ARTICULOS 6o. Y 7o., Publicado en el Diario Oficial de la Federacion del 28 de Diciembre de 1945 y Reformas en el de 21 de Enero de 1946.

DECRETO QUE PRORROGA POR MINISTERIO DE LEY, SIN ALTERACION DE NINGUNA DE SUS CLAUSULAS, SALVO LO QUE DISPONE EL ARTICULO QUE EL MISMO ESPECIFICA, LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, Publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1948.

INSTRUCTIVO PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES ARRENDADOS PARA HABITACION, Publicado en el Diario Oficial del 9 de Mayo de 1985.

LEY DEL MERCADO DE VALORES Y LEY DE SOCIEDADES DE INVERSION. Comision Nacional de Valores, Mexico D.F. 1987.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, Publicada en el
Diario Oficial del 22 de Diciembre de 1975.

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, Publicada en el
Diario Oficial del 28 de Diciembre de 1972.

BIBLIOGRAFIA

ARROYO RODRIGUEZ, SALVADOR. Las Sociedades de Inversion Mexicanas de acuerdo con la Legislacion de 1985, TESIS. Universidad Iberoamericana. Mexico, D.F. 1986.

BAZARTE CERDAN, WILLEBALDO. Recopilacion y Notas. Leyes sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Ediciones Botas Mexico 1965.

CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA AMORTIZABLE. Financiamiento Corporativo. Casa de Bolsa Probusa. Diciembre 1987.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN MEXICO, MERCADO INMOBILIARIO DE LA CASA-HABITACION DIAGNOSTICO Y PERSPECTIVAS. Sintemex, Servicios Integrados de Mexico. Septiembre de 1983.

ESTIMULOS FISCALES A LA CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE VIVIENDA DESTINADA AL ARRENDAMIENTO. Secretaria de Hacienda y Credito Publico. Septiembre 1987.

EXCELSIOR. Sección B de fecha martes 27 de Diciembre de 1988.

DOCUMENTOS DEL VI SEMINARIO SOBRE DESARROLLO Y PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN MEXICO 1987. Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C. Septiembre 1987.

ITURBIDE GALINDO, ADRIAN R., EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI. Carta del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., emitiendo Opinión Sobre el Derecho del Tanto. Mexico 4 de Abril de 1988.

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS Y LOCALES. Grupo Especializado de Inmobiliarias, Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico.

LA PRENSA , Mexico, Distrito Federal., 14 de Noviembre de 1988, LXI, Numero 22072.

ORDONEZ RUIZ, JOSE LUIS. Consideraciones sobre la vivienda para arrendamiento y los Condominios. Otoño de 1988.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, OTHON. Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C. Opinion en relacion con el Derecho del Tanto en materia de Arrendamiento Habitacional.

PODRA EVITARSE LA DESAPARICION DE LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO ?. Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico. Editado por Central de Relaciones Publicas, S.A. de C.V.

SOCIEDADES DE INVERSION DE CAPITAL. Asociacion Mexicana de Casas de Bolsa, A.C. Mexico D.F. Julio de 1987.

VIVIENDA TRANSITORIA. Camara Nacional de Comercio de la Ciudad de Mexico.

ZAMORA VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Articulo sobre otorgamiento del Derecho del Tanto.