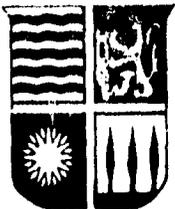


318509

10
29)

UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL



ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
1988-1993

**"ANALISIS JURIDICO DE LAS
NUEVAS REFORMAS INQUILINARIAS"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

GERARDO ORDOÑEZ GARCIA

ASESOR DE TESIS: ESPERANZA EUGENIA ZORRILLA ESPINOSA

MEXICO, D. F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A LA MEMORIA DE MI QUERIDO PADRE
EN SU HONOR Y RESPETO.

DN. ENRIQUE ORDÓÑEZ RINCON.

Suen se dio la vida, su amor,

cariño y ejemplo.

Papá,

Te agradezco la oportunidad

de hacerse un hombre de bien

con tu ejemplo y cariño,

así como de haber vivido

a tu lado, y de haberse

dado lo mejor de ti.

Es el tiempo de recoger los

frutos que con tanto cuidado

y esmero cultivaste.

Siempre te llevaré presente

y con cariño y respeto, te

recordaré.

A MI QUERIDA Y AMADISIMA MADRE:

DMA. CELIA GARCIA PONCE DE ORDONEZ.

Gracias por tus cuidados, atención
amor, cariño y apoyo. Por que de ti,
solo he recibido caricias, bendiciones
y amor.

Es el tiempo de culinar con tus desvelos,
apuraciones, y sacrificios, ahora que en
vida te puedo agradecer el cariño y amor
que me has entregado.

Te agradezco el haberse enseñado, guiado y
llevado siempre bajo tu regazo. Recuerda
siempre que solo soy el reflejo de
tu luz.

A MIS DOS HERMANOS:

Gracias por que de cada uno de
ustedes, he aprendido y recibido
apoyo, cariño y respeto.

En especial les agradezco a todos
el darse su amor fraterno y
compañía.

Gracias a su esfuerzo y paciencia,
ahora les puedo expresar mi
agradecimiento y admiración.

A MIS PROFESORES, COMPANEROS Y

AMIGOS:

Por su enseñanza, ayuda y
comprensión, gracias por
compartir su sabiduría.

En especial a la lic. ESPERANZA

EUGENIA ZORRILLA ESPINOZA.

Por su guía, participación y ayuda
en la elaboración de esta tesis.

INDICE

PAGINA

INDICE

INTRODUCCION

I.-CAPITULO PRIMERO. "EL ARRENDAMIENTO".	1
1.1.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.	2
1.1.1.- LA LOCATIO CONDUCTIO	3
1.1.2.- CODIGO CIVIL DE 1870	7
1.1.3.- CODIGO CIVIL DE 1884	8
1.1.4.- CODIGO CIVIL DE 1928 (ACTUAL)	12
1.2.- CONCEPTO-DEFINICION.	18
1.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO	22
1.3.1.- ELEMENTOS PERSONALES	22
1.3.2.- ELEMENTOS ESCENCIALES	22
1.4.- CLASIFICACION DEL CONTRATO	27
1.5.- NOTAS AL PIE DE PAGINA	30

II.-CAPITULO SEGUNDO "EL PROCESO LEGISLATIVO".	21
II.1.- NOCION FUENTE DEL DERECHO	33
II.2.- LA LEGISLACION	36
II.3.- LA NORMA JURIDICA	38
II.4.- DISTINCION ENTRE NORMAS INDIVIDUALES Y NORMAS GENERALES	41
II.5.- NORMAS JURIDICAS SUSTANTIVAS O SUSTANCIALES	42
II.6.- NORMAS JURIDICAS ADJETIVAS	44
II.7.- NORMAS JURIDICAS EXPLICATIVAS	45
II.8.- NORMAS JURIDICAS DE CONFLICTO	46
II.9.- EL PROCESO LEGISLATIVO	47
II.10.- EL PROCESO LEGISLATIVO DE LAS REFORMAS INQUILINARIAS DEL 21 DE JULIO DE 1993	60
II.10.1 EXPOSICION DE MOTIVOS	61
II.11.- REFORMAS A LOS ARTICULOS TRANSITORIOS	84
II.12.- NOTAS AL PIE DE PAGINA	90
III.- CAPITULO TERCERO "EL CONFLICTO DE LEYES EN EL TIEMPO"	92
III.1.- EFICACIA DE LA NORMA	92
III.2.- AMBITO ESPACIAL DE LA NORMA	93
III.3.- AMBITO PERSONAL DE LA NORMA	94
III.4.- AMBITO TEMPORAL DE LA NORMA	95
III.5.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	95

III.6.- TEORIA DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS	99
III.7.- TESIS DE BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE	101
III.7.1.- CRITICA A LA TESIS DE BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE	103
III.8.- TESIS DE PAUL ROUBIER	104
III.8.1.- FUNDAMENTO DE LA REGLA DE SUPERVIENCIA EN MATERIA DE CONTRATOS	107
III.8.2.- TESIS DE PLANIOL	108
III.8.3.- CRITICA DE LA TESIS DE ROUBIER	108
III.9.- TESIS DE BONNECASE	111
III.9.- CRITICA A LA TESIS DE BONNECASE	115
III.10.- EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE LA IRRETRACTIVIDAD DE LA LEY	118
III.10.1.- EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE LA IRRETRACTIVIDAD EN MATERIA PENAL	120
III.10.2.- EL DERECHO PROCESAL Y EL PROBLEMA DE LA RETROACTIVIDAD	122
III.5.- NOTAS AL PIE DE PAGINA	124
IV.- CAPITULO CUARTO "DERECHO COMPARADO"	125
IV.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	125
IV.2.- DERECHO COMPARADO	128
V.- CONCLUSIONES.	155
VI.- BIBLIOGRAFIA.	159

INTRODUCCION

En la presente investigación se trata de presentar una idea clara de lo que es el contrato de arrendamiento; el proceso que se lleva a cabo por el legislativo para hacer las reformas a la ley en materia de arrendamiento y el espíritu por el cual se dió esta reforma; los Conflictos en el tiempo en materia de aplicación de la ley que pudiesen surgir como consecuencia de las reformas inquilinarias y dar un esquema muy breve sobre que precepto se puede aplicar en caso de entrar en conflicto.

La presente investigación tiene por objeto el estudiar y analizar las nuevas reformas inquilinarias que se aprobaron en el sexenio del Lic. CARLOS SALINAS DE GORTARI (1988-1994), las cuales traen consigo un cambio verdaderamente importante en materia de arrendamiento, pues con estas reformas se modifica de manera esencial la relación del arrendador y el arrendatario. Es importante el conocer a fondo los nuevos cambios, ya que una gran parte de la población de la Ciudad de México, alquila o arrienda una vivienda de uso habitacional, dado que estos cambios traen consigo un efecto a gran parte de la población se hace importante el análisis de las consecuencias que pudiesen surgir apartir de que esta ley fue aprobada por el legislativo.

Son estas inquietudes las que nos llevan a hacer el estudio y la investigación en el presente trabajo, tratando de dar un panorama general de las nuevas reformas inquilinarias, buscando entender más a fondo estas reformas pues se trata de un tema interesante ya que afecta de sobremanera nuestras vidas, como ciudadanos y pobladores de esta gran Ciudad de México, de la cual debemos como estudiantes del derecho entender el nuevo panorama que presenta.

El presente trabajo más que cuestionar si las nuevas reformas inquilinarias son benéficas o no para la mayoría de la población; trata de dar un informe profundo de los cambios y consecuencias que éstas pueden llegar a tener en materia jurídica.

CAPITULO I

"EL ARRENDAMIENTO".

El contrato de arrendamiento es una de las figuras legales más utilizadas en nuestra sociedad; ya que por medio de esta figura reconocida por el derecho, podemos satisfacer ciertas necesidades que de otra manera sería casi imposible obtener, debido a que por medio de este contrato podemos obtener el uso y goce temporal de un bien ya sea cosa mueble o inmueble.

En este capítulo se trata de dar un panorama general para profundizar un poco más de lo que significa el contrato de arrendamiento, su concepto, definición, y clasificación.

Se considera conveniente también necesario dar una breve síntesis sobre el origen de este contrato, lo que permite tener una idea clara de lo que es el contrato de arrendamiento. Hay que partir de sus orígenes, dado que para clarificar el tema que se trata de analizar, se tiene que dar una referencia para poder entender su evolución en la historia hasta llegar a nuestros días.

El propósito del presente capítulo es dar una base objetiva y de entendimiento para el lector bajo el aspecto teórico y legal en el cual se encuadra el

contrato de arrendamiento, ya que para poder entender el manejo que ahora se le dá, es necesario que se entienda lo que es éste contrato en su conjunto.

La forma en que se reviste, los elementos que debe de tener este contrato, las partes que intervienen en él, los efectos que produce ante terceros, son elementos importantes que también se analizarán en este capítulo de manera breve ya que servirán de apoyo en todo momento para el entendimiento del tema a tratar en la presente investigación pues sin estos elementos básicos no se podría analizar lo que constituye nuestro tema de trabajo de investigación que es el analizar bajo el punto de vista jurídico las reformas que se han dado en materia de arrendamiento.

Después de hacer estas aclaraciones que son necesarias para el lector y de dar una breve descripción de lo que en éste capítulo se estudiará, es importante recalcar el seguimiento de la investigación parte de esta base teórica.

1.1.- ANTECEDENTES.

Nuestro derecho al igual que en otros países, tiene su origen en el Derecho Romano, siendo éste eminentemente un derecho escrito: como lo es el derecho

de los países Latinoamericanos y el de todos los pueblos de origen latino como lo son: el pueblo Italiano, el Francés, el Rumano, el Español, entre otros.

Los antecedentes de nuestro derecho están basados en las costumbres y normas del pueblo Romano; la cultura Romana como imperio, dominó y gobernó la península Ibérica, y sus pobladores a nosotros, como resultado siendo un país dominado, se nos impuso el derecho que regía en España, siendo así que al independizarse México de España continuó observando el sistema de derecho que se practicaba en ese momento.

Al tener la necesidad de investigar los antecedentes o fuentes del contrato de arrendamiento, tenemos que estudiar forzosamente lo que significaba esta figura en el derecho Romano, ya que en sus orígenes la figura del arrendamiento también abarcaba otras esferas jurídicas.

1.1.1. LOCATIO-CONDUCTIO

El contrato de arrendamiento, en sus orígenes en Roma, lo podemos entender y conocer como una figura llamada *Locatio-conductio*, con esta figura los Romanos, denominaban a todas aquellas cosas que eran susceptibles de alquilar o arrendar ya sea objetos o

cosas, así como personas que prestaban algún servicio como por ejemplo: de construcción, transportación o de producción artesanías en general.

La acepción de la palabra *Locatio-Conductio*¹, es una palabra compuesta por dos palabras, por una parte *Locatio-onis*, significa arriendo, alquiler y Quintiliano le da el significado de disposición, colocación de las cosas, también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de *Loco-as-are* (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar.

Conducti-onis, significa conducción, el alquiler; deriva de *conduco-is-ere-xi-ctum* (de cum y duco llevar), que significa llevar tomar, a sueldo asalariar, encargarse por cierto precio.

Pero esta acepción de la palabra *Locatio-Conductio* en Roma tenía diferentes significados conforme a las actividades que según se desarrollaran; así que no era lo mismo el arrendamiento de cosas *Locatio-Conductio rei*², ni la forma en que operaba, como tampoco tenía el mismo significado y operación para el arrendamiento de servicios *Locatio-Conductio operarum*³, tampoco para el contrato de obra *Locatio-Conductio operaris*⁴, la forma aunque parecida en cada uno de estos

contratos. El tratamiento jurídico era diferente, .
especial para cada uno de ellos, así como las
obligaciones que cada parte tenía, eran diferentes.

Es importante hacer la observación al
lector que no se considera importante el ver la forma en
que operaba cada uno de los contratos de arrendamiento
anteriormente mencionados, ya que sería un tema que
desviaría la atención en otro sentido; abarcando un mayor
campo del que nos interesa, pues lo importante es el
reconocer la amplitud que se le dió a este contrato en el
DERECHO ROMANO.

En este orden de ideas, podemos observar
que el tratamiento y los alcances que le da el DERECHO
ROMANO al contrato de arrendamiento es diverso al que le
da el DERECHO MEXICANO, esto no quiere decir que sea
mejor sino que la figura del arrendamiento es tratado de
diferente manera, dado que hay una amplitud de la
concepción, permitiéndo un mayor margen y campo de acción
al contrato de arrendamiento, juntando diferentes
actividades en una sola figura.

Para el Derecho Mexicano el contrato de
arrendamiento tiene una esfera jurídica de acción
específica; esto quiere decir que su campo de acción no
está tan amplio como el del derecho romano, ya que éste sólo

contempla una de las actividades que es el alquiler de cosas. A diferencia del derecho romano el contrato de prestación de servicios y el de construcción o de obra, se encuentran regulados en el código civil bajo ciertas figuras legales específicas.

Esta separación que hace el código civil mexicano sirve para sistematizar y ordenar actividades que al parecer son similares pero que en el fondo tiene objetos diferentes entre sí.

Como se ha podido observar el Derecho Romano es el más lejano y remoto antecedente; pero este antecedente se puede decir hasta cierto punto que es indirecto ya que la legislación romana como tal, no afectó de manera directa a nuestro país. Ahora se verá los antecedentes directos de nuestro derecho.

Consumada la independencia cerca de medio siglo después, no se había soltado totalmente las amarras que ligaban al antiguo gobierno del que había surgido; quedando muchos vínculos por romper, razón por la cual no había una base propia para el país que lo hiciera en verdad autónomo. Y esto era particularmente cierto en materia jurídica. En efecto: La antigua legislación española, tanto la aplicable en la península, como la

redactada con especial destino para las Indias, regular, siendo derecho vigente en el país.

El primer esfuerzo serio de codificación civil fue realizado por el Presidente Juárez, promulgándose el Primer Código Civil el 8 de Diciembre de 1870.⁵

I.1.2.- CODIGO CIVIL DE 1870.

La importancia del Código Civil de 1870 en relación con la antigua legislación, es que deja de existir la locación, separando al contrato de obras o prestación de servicios, del contrato de arrendamiento.

La reglamentación del Contrato de Arrendamiento se encontraba en el Título Vigésimo, el cual se dividía en cinco capítulos. El primero se refería a las disposiciones generales, el segundo a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, el tercero al modo de terminar el contrato de arrendamiento, el cuarto a las disposiciones especiales del arrendamiento por tiempo indeterminado y, el quinto al alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

La denominación de los contratantes dejó de ser locator y conductor cambiándose a arrendador y a arrendatario respectivamente.

CODIGO CIVIL DE 1884

El crecimiento constante del Distrito Federal y la preocupación de los legisladores por tratar de satisfacer equitativamente, las necesidades de la población; provocó que hubiera modificaciones en la legislación civil y que el Código de 1870 fuera reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por decreto de 14 de diciembre de 1883.

Los cambios del Código Civil de 1884 en materia de arrendamiento fueron los relativos a:

- 1.- La renta.
- 2.- La duración del contrato.
- 3.- Las obligaciones.

RENTA.

En el Código Civil de 1870 la renta debía pagarse en los plazos convenidos en el contrato y a falta de convenio por meses vencidos si el predio arrendado es urbano y; por tercios también vencidos, si el predio es rústico. Por lo que respecta al Código de 1884; en vez de tercios se establecen semestres por considerarlo más a las costumbres establecidas.

Ambos Códigos establecen que el arrendatario debe comenzar a pagar la renta desde el momento que recibe la cosa arrendada salvo que se pacte lo contrario.

Art. 2961.- "El arrendatario no está obligado a pagar la renta vencida, hasta que entregue o devuelva la cosa arrendada a su dueño o propietario".⁶

Asimismo, ambos Códigos establecen que el pago de la renta sería efectuado en el lugar convenido, o en su caso en la casa habitación o despacho del arrendatario a falta de convenio.

DURACION

En cuanto la duración del contrato, en el Código de 1870, ya fuera en predios rústicos o urbanos que no se hubieran celebrado por tiempo determinado se establecía que el contrato duraría tres años; a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad previo desahucio.⁷ Esos tres años eran solamente obligatorios para el arrendador.

A este respecto, consideramos importante la reforma del Código de 1884, que en su artículo 3032 dice: "Que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, o que no se hayan celebrado por tiempo

expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y un año si es rústico"8

Este cambio fue un adelanto ya que se ordena que los arrendamientos celebrados sin duración determinada cesan en cualquier tiempo a voluntad de cualquiera de las partes, siendo un impulso al principio de la libertad contractual. El único problema que encontramos en este artículo es la imposición de legisladores al determinar el tiempo en que se debe notificar, al arrendatario la voluntad de dar por terminado un contrato de arrendamiento.

OBLIGACIONES

En cuanto a las obligaciones, en el Código de 1870 el arrendamiento debía otorgarse por escrito si la renta pasaba de \$ 300.00 (trescientos Pesos) anuales. La conveniencia era que los contratos de arrendamiento debían constar por escrito, evitando futuros problemas entre las partes contratantes, y que se redujo a cien pesos la cantidad anual hasta la cual se podía contratar en forma verbal.

En esta reforma los legisladores lograron perfeccionar la forma del contrato de arrendamiento en virtud de que los contratos verbales están expuestos, a cambiar su finalidad por cualquiera de las partes.

El maestro Rafael Rojina Villegas dice que "son contratos formales aquellos que el consentimiento debe manifestarse por escrito; como un requisito de validez de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada según el acto el contrato estará afectado de nulidad relativa"⁹

Es así como Miguel Angel Zamora y Valencia dice "que si la voluntad es la exteriorización de la intención o resolución de realizar un acontecimiento que actualice un supuesto jurídico y las voluntades acordes de dos o más sujetos forman el consentimiento, si no existiese esa forma o manera de exteriorizarse, no se podría hablar de un acto contrato.

En otro sentido, es necesario e imprescindible que se emplee alguna manera de proyectar o exteriorizar la voluntad y por tanto el consentimiento, y si esa manera de exteriorizarse es la forma, ésta por necesidad lógica será un elemento de existencia del contrato"¹⁰

Así como el Código Civil de 1884 tuvo aciertos relevantes como la elevación de la forma de contrato de arrendamiento, así también quedaron lagunas en la ley, y es hasta 1928 cuando los legisladores trataron de dar solución a ellas.

Como se puede observar los códigos de 1870 y de 1884 son antecedentes que influyen de manera directa en el país, siendo legislaciones que respondieron a la época en que entraron en vigor, tratando el legislador de hacer una legislación innovadora y moderna que respondiera a las necesidades del país y de la época.

I.1.4.- CODIGO CIVIL DE 1928

Al ser publicado este Código en el Diario Oficial los días 26 de Mayo, 14 de Julio, y 3 y 31 de Agosto de 1928, con la fe de erratas de fecha 13 de Junio y 21 de Diciembre del mismo año, Siendo expedido el 30 de Agosto del mismo año, el nuevo código vino a llenar algunas lagunas de las deficiencias que los anteriores Códigos no habían contemplado o que tal vez en su momento eran situaciones que no se podían preveer.

En materia de arrendamiento las reformas al Código Civil de 1884 fueron las siguientes:

BIENES.

En este aspecto el Código Civil de 1928, tiene gran importancia ya que en su libro Segundo, Título Primero, trata específicamente sobre cuales son los bienes susceptibles de apropiación, enajenación o cualquier otro acto jurídico.

En su artículo 747 establece que "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio"¹¹.

En un sentido jurídico la Ley entiende por bien, todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Por lo tanto, aquellos bienes que no pueden ser objeto de apropiación aún cuando sean útiles al hombre no lo serán jurídicamente hablando. En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación.

El artículo 748 del mismo ordenamiento establece sobre los bienes que "están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley las que ella declara irreductibles o propiedad particular"¹².

Los bienes se clasifican por disposición de la Ley en corporales e incorporales: Los corporales se dividen en bienes muebles o inmuebles y que pueden ser objeto de arrendamiento.

De acuerdo con el maestro Rafael Rojina Villegas los bienes muebles son todos aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior, mientras que los inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, su fijesa es quien les da ese carácter.¹³

Los bienes anteriormente definidos son objeto de arrendamiento pero el Código Civil de 1928 no sólo se concreta a éstos sino que en su artículo 2400 establece que son susceptibles de arrendamiento "Todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".¹⁴

De acuerdo con el maestro Rafael Rojina Villegas son cosas consumibles por el primer uso, aquellas que se agotan en la primera ocasión en que son usadas y no permiten un uso reiterado o constante. Mientras que las cosas no consumibles son todas aquellas que permiten un uso reiterado y constante"¹⁵

Los tres Códigos hablan de que una persona que no sea dueño de una cosa podrá arrendarla si tiene la facultad para ello, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley, por disposición de la Ley se considera a los administradores de bienes ajenos por ejemplo un Tutor, una Albacea.

De lo anteriormente desarrollado, podemos decir que el Código de 1884 fue reformado en cuestión de Bienes en cuanto a su especificación y mejor explicación de los mismos en un capítulo del Código de 1928.

DURACION

En cuanto a la duración del contrato del Código de 1928 es innovador ya que en su artículo 2398 párrafo II, establece que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas para la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria. (esto hasta antes de la reforma de 1993).

Este artículo viene a apoyar la idea de que no deben de existir arrendamientos perpetuos sobre los bienes inmuebles.

Asimismo, el Código en mención no cambió en cuanto a lo que dispone el Código Civil de 1884 en que el arrendamiento se celebraría por tiempo determinado, pero si cambia en que el aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento sea dado en forma indubitable (anterior a la reforma) y no como se apunta en el anterior Código que el arrendamiento termina previa notificación judicial a la otra parte, en función de que se dé por finalizado a petición de cualquiera de los contratantes.

Cabe apuntar que el Código de 1925, habla de los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada tiene el derecho, si está al corriente en el pago de sus rentas a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca "La tácita reconducción está regulada por los artículos 2486 a 2488 que al efecto disponen: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continua el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y éste es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año (2486)"¹⁶ (esto anterior a la reforma de 1993)

"En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda que exceda a la del contrato con arreglo a la que pagaba. (2437)". "Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".¹⁷

Hay que distinguir entre las dos figuras que manejamos, que es el derecho de preferencia y la tácita reconducción.

El maestro Rojas Villegas Rafael, dice que la "Tácita reconducción o prórroga de contrato por manifestación tácita de la voluntad es cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe con el uso de la cosa y acepta el pago de la renta, existiendo un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestra la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa y en el arrendador de permitir que se continúe en esa situación"¹⁸

De conformidad con la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, "La tácita reconducción solo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos", y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no existe oposición por parte del arrendador. La oposición debe llevarse a cabo dentro del plazo de diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato.

Jurisprudencia 1917-1975, Apéndice al Seminario Judicial de la Federación cuarta parte. Tercera Sala. Tesis 88 Edición de Mayo Editores, S: de R. L. México 1975, p. 63.

I.2.-CONCEPTO- DEFINICION

Antes de definir el contrato de arrendamiento es necesario hacer un apunte respecto de la propiedad y exponer un concepto al respecto. Podríamos definir la propiedad: Como el derecho que se tiene de usar, gozar y disponer de un bien mueble o inmueble, observando lo dispuesto por las leyes, todo ello sin perjudicar a terceros. Nuestro Código Civil señala que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de

ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".¹⁹

Resalta el aspecto de poder disponer de la cosa, ésta es una característica de la propiedad por la cual, el propietario de un bien mueble o inmueble puede usarlo, enajenarlo o transmitir su uso, así pues, se infiere que mediante el contrato de arrendamiento una persona titular de un derecho sobre una cosa, se obliga a conceder a otra el uso de ese bien temporalmente mientras que la persona que lo usa se obliga a su vez a pagar por ello un precio cierto.

Cabe apuntar, que solamente se requiere ser propietario del bien mueble o inmueble para ceder el uso del mismo ya que existen personas que no son las propietarias pero pueden válidamente conceder el uso de la cosa a cambio de un pago cierto, tales casos son los de las personas facultadas por el mismo propietario para celebrar un contrato de arrendamiento respecto del bien del cual es propietario. Otro caso, es el de subarrendamiento que de acuerdo con el Licenciado Leopoldo Aguilar Carvajal existe cuando "el arrendatario a su vez arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento, a un tercero. Como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa".²⁰

Este subarrendamiento puede ser en base a una previa autorización por parte del arrendador o sin el consentimiento del mismo. Si fue previa autorización del arrendador sólo subsistirá el subarrendamiento, que en realidad se convierte en arrendamiento, quedando el primer inquilino librado y desligado de las obligaciones que tenía. Si fue celebrado el subarrendamiento sin previa autorización genera una causa de rescisión de contrato.

Una vez aclarado el hecho de que solamente el propietario de una cosa puede dar en arrendamiento el bien mueble o inmueble de su propiedad, es importante definir el concepto que de arrendamiento dan varios autores:

El maestro Rafael de Pina, define al contrato de arrendamiento como el "contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante el pago de un precio cierto".²¹

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas, define al arrendamiento como el "contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendataria, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".²²

Y por último, el Código Civil vigente del Distrito Federal señala en su artículo 2398 "Que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".²³

En cuanto a nuestro concepto, podemos decir que las definiciones anteriores no son totalmente adecuadas ya que el maestro Rafael de Pina, es demasiado concreto al definir el contrato de arrendamiento, dado que no toma en cuenta el factor tiempo y a las personas que intervienen en el mismo.

Rojina Villegas en cambio, es más exacto ya que en su definición abarca todos los elementos que debe tener un contrato de arrendamiento, debido a que él habla de que el contrato se perfecciona por existir la voluntad de dos partes arrendador y arrendatario, además establece la importancia que tiene el tiempo dentro de este contrato ya que la temporalidad es un elemento que determina si es arrendamiento u otro contrato, además el elemento esencial que es el precio ya que si no se especifican estaríamos hablando de un contrato de uso o comodato.

1.3.-ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.3.1.- ELEMENTOS PERSONALES

Esencialmente son dos el arrendador, quien cede el uso y goce del bien y el arrendatario que paga un precio cierto por el uso concedido del bien. Accesoriamente el fiador, quien se obliga solidariamente con el arrendatario a cumplir con sus obligaciones respecto del contrato de arrendamiento y el subarrendador ya que, el arrendatario adquiere el calificativo de subarrendador, cuando da en arrendamiento a su vez el bien que ha sido dado en el mismo concepto.

1.3.2.- ELEMENTOS ESENCIALES

Son todos los requisitos o cláusulas sin las cuales un contrato no puede existir, estos son el consentimiento y el objeto del contrato:

Consentimiento.- Es el acuerdo de dos o más voluntades las cuales deben ser expresa o tácita, enfocando este elemento en el contrato de arrendamiento. El consentimiento de las partes se manifiesta en el momento de que los contratantes expresan su voluntad de aceptación, una de ellas a ceder el uso y goce del bien y la otra al pago de un precio cierto a cambio de ese uso temporal de dicho bien.

Objeto.- Es el objeto de la obligación creada o transmitida por el contrato; desde el punto de vista del acreedor, el objeto de la relación jurídica consiste en la facultad o conjunto de facultades; desde el punto de vista del deudor es un deber o conjunto de deberes.

El objeto, es decir la prestación debida, debe ser posible, lícita, determinada o determinable; es posible cuando su realización es compatible con las leyes de la naturaleza o con las normas jurídicas que deben regirlo. La imposibilidad física es aquella que se opone a las leyes naturales y la imposibilidad jurídica no se puede realizar por falta de un supuesto necesario; es lícita, cuando el comportamiento debido no debe ser contrario a las leyes de orden público y buenas costumbres; es determinada, en cuanto se debe de especificar concretamente en que ha de consistir la conducta del obligado.

Este objeto se divide en: Objeto directo o inmediato y objeto indirecto o mediato.

El Objeto Directo o Inmediato.- Es la creación o transmisión de obligaciones o derechos sean reales o personales.

El Objeto Indirecto o Mediato.- Es la prestación de una cosa o la cosa misma, o la prestación de un hecho o el hecho mismo.

Es importante mencionar que dentro de los bienes que se pueden dar en arrendamiento no sólo pueden ser corpóreos, sino también derechos, siempre y cuando sean no fungibles para poder ser restituidos idénticamente. Así mismo, el artículo 2400 del Código Civil vigente establece que "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales"²⁴

En relación con los derechos estrictamente personales, estos no pueden darse en arrendamiento ya que se conceden en consideración a la persona, ejemplo el derecho de alimento, en cambio los derechos reales y de crédito que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento.

el Código de la materia en el Distrito Federal impone limitaciones a los bienes corpóreos que no son susceptibles de arrendamiento:

1.- Los bienes que se consumen por el primer uso y que dicho uso debe ser de tal naturaleza, que no afecte la forma substancial del bien, ya que, el arrendamiento implica restitución de la cosa misma.

2.- Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal no son susceptibles de arrendamiento.

3.- Los bienes del estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o privados que los administren.

4.- Los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes y colaterales.

5.- Así mismo, las cosas no determinadas o determinables.

6.- Que se hallen fuera del comercio.

7.- los destinados a servicios públicos.

8.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

9.- Se prohíbe a los magistrados, jueces, y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento en los negocios que intervengan.

Al ser considerado éste, dentro del contrato de arrendamiento el pago de un precio cierto y determinado en calidad y en cantidad tiene que ser sólo o cualquiera otra cosa equivalente pero por excepción debe ser precisamente en dinero y en moneda nacional cuando se trata de arrendamiento de una finca urbana destinada a habitación.

Cuando el precio es en dinero, basta que sea precio cierto y, no es necesario que sea determinado puesto que puede al momento de exigirse ser determinable. Cuando la renta no consista en dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente la renta debe ser determinada y cierta.²⁵

Para entender lo anterior diferenciaremos lo que es el precio incierto y precio determinado el primero afecta a la existencia del mismo precio ya que está sujeto a una condición que puede realizarse o no en cambio, el precio indeterminado sólo afecta a la cuantificación del mismo y por ello puede darse en arrendamiento.²⁶

1.4.- CLASIFICACION

El contrato de arrendamiento se clasifica en:

A) Bilateral o Sinalagmático.- por que los contratantes se obligan reciprocamente, el arrendador, a conceder el uso temporal de un bien de su propiedad mientras que el segundo, el arrendatario, se obliga a su vez a pagar por ese uso un precio cierto.

B) Oneroso.- porque impone provechos y gravámenes para ambas partes contratantes aunque su característica onerosa no depende de que sea bilateral ya que existen contratos bilaterales donde no hay reciprocidad de derechos y gravámenes, es decir los contratos gratuitos.

C) Conmutativo.- los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato, es decir, las partes en el momento de la celebración del contrato pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este contrato debido a que, el arrendador sabe que, cederá temporalmente el uso del bien y que por ello recibirá una cantidad o monto de renta que pagará al arrendatario.

D) Principal.- por cuanto que tiene existencia independiente, cumple por sí mismo un fin propio y subsistente sin relación con ningún otro.

E) De tracto sucesivo o de ejecución duradera.- consiste en que perfeccionando el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas, por lo que concluimos que el ejemplo más claro es el contrato de arrendamiento puesto que, el arrendador permite el uso o goce del bien no solo un momento sino que lo permite durante el lapso pactado en el contrato en forma continua y el arrendatario, periódicamente y en forma constante paga la renta.

F) Intuitu Persona.- por lo que se refiere al arrendatario en atención a que este no puede arrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador aunque el contrato no termine por muerte del inquilino.

G) Formal.- consiste en que la voluntad de las partes y lo previamente establecido en la ley debe constar por escrito y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando el arrendamiento tenga un plazo superior de 6 años o se pacte en él, un anticipo de rentas por más de 3 años.

H).- Real.- en función de que el contrato de arrendamiento se perfecciona, hasta que se hace la entrega del bien objeto del contrato empezando a surtir precisamente sus efectos desde ese momento. Conforme al Código Civil vigente, el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

I).- Nominado o Típico.- por que está regulado por el código civil vigente.

1.-BRAVO VALDES, BEATRIZ Y BRAVO GONZALES, AGUSTIN.SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, Editorial PAZ-MEXICO, Décima Edición, México, D.F., 1987.p.162.

2.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, Editorial PORRUA, Décima Edición, México D.F. 1985, p.547.

3.- BRAVO VALDES, BEATRIZ Y BRAVO GONZALES, AGUSTIN.SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, Editorial PAZ-MEXICO, Décima Edición, México, D.F., 1987.p.162.

4.- OP.CIT.

5.-MACEDO PABLO, EL CODIGO CIVIL DE 1870, EDITORIAL PORRUA,S.A., MEXICO, 1976,F.13,14,15,16 Y 17.

6.-CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EDITORIAL IMPRENTA DE FRANCISCO DIAZ DE LEON, MEXICO, 1884,F.314.

7.-SANCHEZ MACEDO MIGUEL, DATOS PARA EL ESTUDIO DEL NUEVO CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, IMPRENTA DIRIGIDA POR JOSE BATISTA, MEXICO,F.116.

8.-CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EDITORIAL IMPRENTA DE AGUILAR E HIJOS, MEXICO, 1876,P.326.

9.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL,* DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1987. P. 115 Y 116.

10.- ZAMORA VALENCIA, MIGUEL ANSEL, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL MEXICO, MEXICO, 1985. P.29

11.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,S.A.,MEXICO, 1991, P.179.

12.-OP.CIT.P.179

13.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL,* DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1987. P. 70.

14.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,S.A.,MEXICO, 1991, P.419.

15.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL,* DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1987. P. 66.

16.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,S.A.,MEXICO, 1991, F.433.

17.-IDEM, F.434.

18.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1987, P.87.

19.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,S.A.,MEXICO, 1991, P.193.

20.-AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1977, P.159 Y 160

21.-DE PINA, RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1982, P.165

22.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1987, P.214 Y 221.

23.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA,S.A.,MEXICO, 1991, P.415.

24.-OP. CIT, P.415 Y 416.

25.-OP. CIT, P.415.

26.-GALINDO GARFIAS, IGNACIO, DERECHO CIVIL, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1976,P.214.

CAPITULO II

"EL PROCESO LEGISLATIVO".

El proceso legislativo es un tema interesante, pues se trata de la creación, modificación o extinción de leyes. Como todos sabemos las leyes son las que nos llegan a afectar de una manera directa o indirectamente, ya que todos de alguna forma estamos involucrados con una o un grupo de leyes que son las que nos modifican nuestra conducta externa, la manera de conducirnos ante la sociedad, ésta es la que nos dicta cuales son nuestros derechos y obligaciones, como personas, ciudadanos, o como entes sociales.

Es por esto que consideramos el apoyarnos en este tema que resulta tan trascendente y fundamental para nuestra investigación, y no sólo por la importancia que tiene en el presente trabajo sino en la vida diaria de cada una de las personas.

El presente capítulo tiene como objetivo el que el lector tenga una idea exacta y concreta de lo que es el proceso legislativo, cuales son las etapas de creación de una ley en el Derecho Mexicano y que consecuencias trae consigo el que se reforme una ley.

esto será de gran trascendencia y servirá de apoyo para el trabajo de investigación y que se encuentre relacionado con las reformas que se han dado en materia de arrendamiento.

Pero para empezar a comprender lo que es el proceso legislativo, quiénes pueden intervenir en el mismo, las etapas que conlleva el crear una ley, la forma en que ésta entra en vigencia, es necesario referirnos para tener una idea de cuáles pueden considerarse como fuente del Derecho; ya que la legislación forma una pequeña parte de las fuentes del Derecho.

En este orden de ideas cabe hacer mención que las consecuencias que conlleva el crear o reformar una ley, incide en la sociedad, en la persona y en el Derecho.

II.1.- NOCION FUENTE DEL DERECHO

El maestro García Maynez dice:

" En la terminología jurídica tiene la palabra fuente tres acepciones que es necesario distinguir con cuidado. Se habla, en efecto, de fuentes formales, reales e históricas "1.

Por fuente formal entendemos los procesos de creación de las normas jurídicas.

Llamamos fuentes reales a los factores y elementos que determinan el contenido de tales normas.

El término fuente histórica, por último, se aplica a los documentos (inscripciones, papiros, libros, etc.), que encierran en el texto de una ley o conjunto de leyes. En este sentido dice el maestro García Maynez, por ejemplo, "que las Instituciones, el Digesto, el Código y las Novelas, son fuentes del Derecho Romano".²

Hemos dicho que las formales son procesos de manifestación de normas jurídicas. Ahora bien: la idea de proceso implica la de una sucesión de momentos . Cada fuente formal está constituida por diversas etapas que se suceden en cierto orden y deben realizar determinados supuestos.

De acuerdo con la opinión más generalizada, las fuentes formales del Derecho son la legislación, la costumbre y la jurisprudencia.

La reunión de los elementos que integran los procesos legislativo, consuetudinario y jurisprudencial, condiciona la validez de las normas que

los mismos procesos formales implique el estudio de susodichos elementos.

La concurrencia de éstos es indispensable para la formación de los preceptos del Derecho. Se trata de requisitos de índole puramente extrínseca, lo que equivale a declarar que nada tiene que ver con el contenido de las normas, es decir, con lo que estas, en cada caso, permiten o prescriben. Tal contenido deriva de factores enteramente diversos. Así, por ejemplo, en el caso de la legislación, encuéntrase determinado por las situaciones reales que el legislador debe de regular, las necesidades económicas o culturales de las personas a quienes la ley está destinada y, sobre todo, la idea del Derecho y las exigencias de la justicia, la seguridad y el bien común. Todos estos factores, y muchos otros del mismo jéner, determinan la materia de los preceptos jurídicos y, en tal sentido asumen el carácter de fuentes reales. Digamos que el punto de intersección entre las formales y las reales son en el momento en que las formales encausan a las reales.

García Maynez cita a Claude Du Fasquier quien dice: "El término fuente crea una metáfora bastante feliz, pues remontarse a las de un río es llegar al lugar en que sus aguas brotan de la tierra; de manera

semejante, inquirir la fuente de una disposición jurídica es buscar el sitio en que ha salido de las profundidades de la vida social a la superficie del Derecho"3.

II.2. - LA LEGISLACION

En los países de Derecho escrito, la legislación es la más rica e importante de las fuentes formales, García Maynez da su definición de la legislación: " Podríamos definirla como el proceso por el cual uno o varios órganos del estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general"4, a las que se da el nombre específico de leyes. Al referirse al problema que analizamos, García Maynez menciona, Basado en Du Pasquier, en primer término, la ley; pero al hacerlo olvidan que no es fuente del Derecho, sino producto de la legislación. Valiéndonos de la metáfora a que alude Du pasquier, diremos que así como la fuente de un río no es el agua que brota del manantial, sino el manantial mismo, la ley no representa el origen, sino el resultado de la actividad legislativa.

Históricamente, las costumbres fueron anteriores a la obra del legislador. " En las estadios primitivos de la evolución social existía una costumbre indiferenciada, mezcla de prescripciones éticas, religiosas, convencionales y jurídicas. Al independizarse

el Derecho de la religión y la moral, conservó su naturaleza consuetudinaria, no fue sino en época relativamente reciente cuando el proceso legislativo se inició y aparecieron los primeros Códigos"5.

En la mayoría de los Estados modernos la formulación del Derecho es casi exclusivamente obra del legislador; Sólo en Inglaterra y los países que han seguido el sistema anglosajón predomina la costumbre.

La tendencia, siempre creciente, hacia la codificación del Derecho, es una exigencia de la seguridad jurídica, a pesar de su espontaneidad, el Derecho consuetudinario carece de una formulación precisa, lo que hace difícil su aplicación y estudio. Por otra parte, su ritmo es demasiado lento.

El legislador, en cambio, además de su precisión y carácter sistemático, puede modificarse con mayor rapidez, y se adapta mejor a las necesidades de la vida moderna.

Es así que bajo este punto de vista, resulta que las modificaciones hechas por el Derecho escrito tienen una mayor seguridad que las hechas a través de la costumbre, siendo que el legislador tiene como base una fuente de Derecho, en donde se puede basar

para tener una mejor apreciación de los hechos o conductas que piensa regular con una nueva ley.

II.3. - LA NORMA JURIDICA

Cuando mencionamos al Derecho en términos generales se dice que éste, está formado por un conjunto de normas jurídicas que establecen las reglas básicas de convivencia social, también se observa que el objetivo de esas normas jurídicas es ser útiles a la sociedad propiciando conductas que posibilten la convivencia social y, al mismo tiempo, impidiendo las conductas que vayan en contra de ese fin.

Ahora nos corresponde analizar varias cuestiones relacionadas: ¿ Quien decide la obligatoriedad de las normas ? ¿ De que manera las normas propician cierto tipo de conductas e impiden otro tipo de conductas ? Aunque la respuesta última a estas interrogantes es tarea de la Teoría General del Derecho y lo que nosotros nos proponemos es sólo el entendimiento de lo que es una norma o ley; a continuación daremos las respuestas que consideramos más relevantes para explicar el concepto de norma jurídica.

Cabe hacer mención que la norma jurídica tiene varios campos de acción o contextos, como puede

haber una serie de normas que contenga una forma determinada de conducta, también puede haber una norma que encierre varias formas de conductas según sea el caso en particular, es así que la norma tiene una relación intrínseca con la sociedad, el individuo y el Derecho.

El Lic. Pereznieto Castro nos dice:

" El Derecho no es más que producto de hechos sociales"⁶, por ejemplo: en una sociedad primitiva en algún momento de su historia, se dió un acuerdo entre los individuos de dicha sociedad para decidir, quien o quiénes serían los individuos que dictarían las normas que debían regir las conductas o los comportamientos dentro de esa sociedad o bien, en una moderna como uno o varios grupos revolucionarios, derogando el antiguo orden establecido, mediante acuerdos y compromisos pueden decidir las normas a partir de las cuales se define que personas, que órganos o que instituciones serán las que emitan las nuevas normas para esa sociedad. En ambos casos estamos en presencia de dos hechos que son el origen y la base del Derecho.

Así, tenemos una o varias normas producto de uno o varios hechos sociales que constituyen el punto de partida para el desarrollo de un sistema normativo. Estas normas jurídicas básicas proporcionan el fundamento

de otras normas jurídicas, que irán formando un conjunto más o menos homogéneo de normas al que podemos llamar sistema jurídico. Por eso no basta con un simple agregado de normas, se requiere que esas normas tengan relación y coherencia entre sí, que formen un sistema, no importa lo primitivo o desarrollado que sea, y también, es indispensable que los miembros de la sociedad observen y cumplan esas normas.

De esta manera podemos hacer una primera distinción.

Un hecho social dio lugar a una norma. Esta si bien está directamente relacionada con ese hecho social tiene sin embargo, vida propia pues ha sido creada a través de procedimientos establecidos por quienes participan en el acuerdo o bien, por quienes participaron en la revolución. Estamos en presencia de un juicio normativo que se encuentra parcialmente fundamentado en un hecho social. Este mismo procedimiento se extenderá a lo largo de la vida de este sistema jurídico pues otros hechos sociales como la discusión de leyes por el legislador, o la elaboración y expedición de una sentencia por el juez, etc., estarán siempre en la base de creación normativa de todo sistema jurídico.

**II.4.-DISTINCION ENTRE NORMAS
INDIVIDUALES Y NORMAS GENERALES.**

Antes de seguir adelante, es importante hacer una distinción que la doctrina hace al respecto de las normas jurídicas generales y las normas jurídicas individuales, pues como se verá, tiene una relación estrecha con el ámbito personal de validez de las normas jurídicas a las que nos acabamos de referir. Cuando una norma jurídica se refiere a una conducta atribuible a un número indeterminado de individuos. Estaremos en presencia de una norma jurídica general. así por ejemplo el artículo 4o constitucional, segundo párrafo establece: "toda persona tiene Derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos"⁷. En este caso se tratará de todos aquellos individuos que se sitúen en el supuesto actual o futuro de tener hijos".

En cambio, una norma jurídica será individual cuando está dirigida a uno o a varios individuos en forma personal, así por ejemplo, el artículo 33 constitucional, último párrafo establece "Los extranjeros no podrán de ninguna manera inmiscuirse en los asuntos políticos del país"⁸.

**II.4.-DISTINCION ENTRE NORMAS
INDIVIDUALES Y NORMAS GENERALES.**

Antes de seguir adelante, es importante hacer una distinción que la doctrina hace al respecto de las normas jurídicas generales y las normas jurídicas individuales, pues como se verá, tiene una relación estrecha con el ámbito personal de validez de las normas jurídicas a las que nos acabamos de referir. Cuando una norma jurídica se refiere a una conducta atribuible a un número indeterminado de individuos, Estaremos en presencia de una norma jurídica general, así por ejemplo el artículo 4o constitucional, segundo párrafo establece: "toda persona tiene Derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos"⁷. En este caso se tratará de todos aquellos individuos que se sitúen en el supuesto actual o futuro de tener hijos".

En cambio, una norma jurídica será individual cuando está dirigida a uno o a varios individuos en forma personal, así por ejemplo, el artículo 33 constitucional, último párrafo establece "Los extranjeros no podrán de ninguna manera inmiscuirse en los asuntos políticos del país"⁸.

Es decir, sólo se refiere a ese grupo perfectamente delimitado de individuos que se encuentran en el país y que no tienen la nacionalidad mexicana o más concretamente, cuando el juez dicta su sentencia y condena al pago de una indemnización a Juan o Pedro.

Podemos observar la graduación de una norma general: Un universo indeterminado de individuos, la población de México, o bien un grupo perfectamente definido o mejor aún un individuo específico.

Toda norma jurídica tiene una estructura diferente de acuerdo al fin a que está destinada. De manera general; podemos distinguir cuatro grandes grupos de normas jurídicas en un sistema: las que forman la mayoría, las normas jurídicas sustantivas o sustanciales y además, de éstas las normas jurídicas adjetivas o procesales, etc., veamos brevemente cada una de ellas.

11.5.- NORMAS JURIDICAS SUSTANTIVAS O SUSTANCIALES.

Las normas jurídicas sustantivas o sustanciales constan de un supuesto o condición de estas normas que representa una cierta condición humana: "si el hijo fue reconocido por el padre" o bien "habrá compraventa cuando uno de los contratantes", etc. Y la

consecuencia jurídica una permisón y, solo en algunos casos, una prohibición o mandato.

Dicho en otras palabras, en el caso de estas normas jurídicas se estará regulando una conducta de tal forma que si se realiza de acuerdo a lo establecido por la norma (supuesto o condición) la consecuencia será que el Derecho reconozca a lo realizado de conformidad a esa norma (consecuencia jurídica: reconocimiento de hijo, compraventa, etc.) Este es el tipo más frecuente de normas jurídicas en todo sistema, aún en los casos de sistemas jurídicos de Estados totalitarios. Sin embargo, en este tipo de normas jurídicas la consecuencia jurídica puede ser una prohibición o un mandato. Por ejemplo, "el artículo 287 del Código civil para el Distrito Federal establece en su segundo Párrafo: el cónyuge que haya dado causa al divorcio no podrá volver a casarse, sino después de dos años..."⁹.

El supuesto o condición fue la culpabilidad del cónyuge en el divorcio y la consecuencia, una prohibición. Todavía dentro de Derecho de familia, el mismo Código en su artículo 192 establece: "Todo pacto que importe cesión de una parte de los bienes propio de cada cónyuge, será considerado como

donación..."¹⁰. Aquí el mandato como consecuencia jurídica de un supuesto o condición (todo pacto), es claro ya que se previene que deberá considerarse como donación.

II.6.- NORMAS JURIDICAS ADJETIVAS

El segundo tipo de normas jurídicas antes mencionado, las normas jurídicas adjetivas o procesales, nos indican quiénes son jueces o aplicadores del Derecho, cuál es el proceso a seguir para precisar jurídicamente una situación, cuál es el procedimiento, cómo debe desarrollarse todo proceso, cómo deben dictarse las sentencias, etc. Dicho en otros términos, se tratará de normas jurídicas que prescriben y ordenan cómo y de qué forma deben llevarse los actos a cabo para que pueda haber procesos, sentencias, etc., esto es, se trata de normas que posibilitan la aplicación de las normas sustantivas o sustanciales.

En cuanto a normas procesales, la Suprema Corte de Justicia de la Nación en tesis jurisprudencial No 274 ha resuelto lo siguiente: " Normas procesales. Tienen ese carácter cuando su objeto sea el mismo que el del proceso. Las normas procesales son todas aquellas relacionadas con el desarrollo del proceso que van desde la iniciación, tramitación y la terminación de un proceso

jurisprudencial. Definiendo tanto los conceptos procesales más importantes, como son la acción legal, el interés, la relación jurídica, la jurisdicción, la competencia y la constitución de los órganos jurisdiccionales, como los distintos elementos que constituyen los procedimientos y formalidades tales como las notificaciones y actuaciones judiciales. Amparo en revisión 2508/67 Esthela Moreno Juárez, 23 de octubre de 1987. Unanimidad de 4 votos Ponente: Mariano Azuela Guitron. Secretaria: Concepción Martín Argumosa".

Informe rendido a la Suprema de Justicia de la nación por su presidente. Año 1987. Volumen II. Tercera sala. página 202.

II.7.- NORMAS JURIDICAS EXPLICATIVAS

El tercer tipo de normas jurídicas son las que denominamos explicativas y que en estricto sentido no son realmente normas jurídicas propiamente dichas ya que no regulan u ordenan, pero este tipo de normas existen en muchos ordenamientos jurídicos por lo que no podemos omitir una referencia a las mismas. Se trata más bién, de las reglas de las que se vale el legislador para explicar o describir el tipo de naturaleza de las normas jurídicas que ha expedido. Un ejemplo de ese tipo de normas es el siguiente: Artículo

10. de la ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera. " Esta ley es de interés Público y de observancia general en toda la República. Su objeto es promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera para estimular un desarrollo justo y equilibrado y consolidar la independencia económica del país "11. Como puede apreciarse en esta regla explicativa no existe ni supuesto o condición ni consecuencia jurídica y tampoco la prescripción de las normas adjetivas o procesales, tan sólo está refiriendo a la naturaleza de la ley y a su objeto.

11.B. - NORMAS JURIDICAS DE CONFLICTO.

Finalmente, el cuarto tipo de normas son las normas jurídicas de conflicto, las cuales describiremos brevemente. " En la norma de conflicto el supuesto a condición es un concepto o categoría jurídica (Forma de los actos, capacidad jurídica, etc.) y la consecuencia jurídica, el señalamiento del Derecho susceptible de ser aplicado, Derecho que nos dará la respuesta directa"12 Dicho en otros términos: la norma jurídica de conflicto, nos permite y nos indica la aplicación en el sistema jurídico local o nacional de una norma que pertenece a otra entidad o a una norma extranjera, un ejemplo es el artículo 13, fracción IV del

Código civil para el Distrito Federal: " La determinación del Derecho aplicable se hará conforme a las siguientes reglas: IV.- La forma de los actos jurídicos se regirán por el Derecho del lugar en que se celebren."¹³ ; dicho en otras palabras, el Derecho del lugar es el que rige, esto quiere decir que por ejemplo: se contempla la sucesión testamentaria pero puede ser que al momento del acto (testamento) se haya celebrado en Jalisco y la muerte de la persona haya ocurrido en el Distrito Federal. En este orden de ideas sería aplicable la ley de Jalisco.

II.9.- EL PROCESO LEGISLATIVO.

En el moderno proceso legislativo existen seis diversas etapas, a saber: iniciativa, discusión, aprobación, sanción, publicación e iniciación de la vigencia.

A fin de explicar en qué consisten los diferentes momentos de tal proceso, tomaremos como ejemplo las diversas etapas de la formación de las leyes federales, de acuerdo con la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Las reglas que lo norman hallanse contenidas en los artículos 71 y 72 de la citada ley fundamental, 3 y 4 del Código Civil del Distrito. Los primeros se refieren a la iniciativa. La discusión, la

aprobación la sanción y la publicación: Los últimos fijan reglas sobre iniciación de la vigencia.

Son dos los poderes que en nuestro país intervienen en la elaboración de las leyes federales: legislativo y ejecutivo. La intervención del legislativo relaciónase con las tres primeras etapas: la del ejecutivo con las restantes.

a) Iniciativa.- Es el acto por el cual determinados órganos del Estado someten a la consideración del Congreso un proyecto de ley. "El Derecho de iniciar leyes o decretos compete - según el artículo 71 de la Constitución Federal:

Al presidente de la República;

II. A los Diputados y Senadores al congreso de la Unión.

III. A las legislaturas de los Estados.

Las iniciativas presentadas por el presidente de la República, por las legislaturas de los Estados o por las Diputaciones de los mismos, pasarán desde luego a comisión. Las que presentaren los diputados o los senadores, se sujetarán a los trámites que designe

el reglamento de Debates¹⁴" (alude al Reglamento de Debates de cada una de las cámaras, es decir, al conjunto de normas que establecen la forma en que deben ser discutidas las iniciativas de ley).

b) Discusión.- Es el acto por el cual las Cámaras deliberan acerca de las iniciativas, a fin de determinar si deben o no ser aprobadas. "Todo proyecto de ley o decreto, cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las Cámaras, se discutirá sucesivamente en ambas, observándose el Reglamento de Debates sobre la forma, intervalos y modo de proceder en las discusiones y votaciones¹⁵".

"La formación de las leyes o decretos puede comenzar indistintamente en cualquiera de las dos Cámaras, con excepción de los proyectos que versaren sobre empréstitos, contribuciones o impuestos, o sobre reclutamiento de tropas, todos los cuales deberán discutirse primero en la Cámara de Diputados" (fracción H del artículo 72 constitucional):

A la cámara en dónde inicialmente se discute un proyecto de ley suele llamársele Cámara de origen; a la otra se le da el calificativo de revisora.

c) Aprobación.- Es el acto por el cual las Cámaras aceptan un proyecto de ley. La aprobación puede ser total o parcial.

d) Sanción.- Se da este nombre a la aceptación de una iniciativa por el Poder Ejecutivo. La sanción debe ser posterior a la aprobación del proyecto de las Cámaras.

El Presidente de la República puede negar su sanción a un proyecto ya admitido por el Congreso (Derecho de veto). Esta facultad no es, como luego veremos absoluta.

e) Publicación.- Es el acto por el cual la ley ya aprobada y sancionada se da a conocer a quienes deben cumplirla. La publicación se hace en el llamado Diario Oficial de la Federación. Además de éste, existen en México los Diarios o Gacetas Oficiales de los Estados. Publicanse en tales Diarios la leyes de carácter local.

Las reglas sobre discusión, aprobación, sanción y publicación hallanse consignadas en los siguientes incisos del artículo 72:

A.- Aprobado un proyecto en la Cámara de su origen pasará para su discusión a la otra. Si ésta la

aprobada, se remitirá al Ejecutivo, quien, si no tuviere observaciones que hacer, lo publicará inmediatamente.

B.- Se reputará aprobado por el poder Ejecutivo, todo proyecto no devuelto con observaciones a la Cámara de su origen, dentro de diez días útiles; a no ser que, corriendo este término, hubiere el Congreso cerrado o suspendido sus sesiones, en cuyo caso la devolución deberá hacerse el primer día útil en que el Congreso este reunido.

C.- El proyecto de ley o decreto desechado en todo o en parte por el Ejecutivo, será devuelto, con sus observaciones, a la Cámara de su origen. Deberá ser discutido de nuevo por ésta, y si fuese confirmado por las dos terceras partes del número total de votos, pasará otra vez a la Cámara revisora. Si por esta fuese sancionado por la misma mayoría, el proyecto será ley o decreto y volverá al Ejecutivo para su promulgación.

Las votaciones de ley o decreto serán nominales.

D.- Si algún proyecto de ley o decreto fuese desechado en su totalidad por la Cámara de revisión, volverá a la de su origen con las observaciones

que aquella le hubiese hecho. Si examinado de nuevo fuese aprobado por la mayoría absoluta de los miembros presentes, volverá a la cámara que lo desechó, la cual lo tomará otra vez en consideración, y si lo aprobarte por la misma mayoría, pasará al Ejecutivo para los efectos de la fracción A, pero si lo reprobase, no podrá volver a presentarse en el mismo periodo de sesiones.

E.- Si un proyecto de ley o decreto fuese desechado en parte, o modificado, o adicionado por la Cámara revisora, la nueva discusión de la Cámara de su origen versará únicamente sobre lo desechado o sobre las reformas o adiciones, sin poder alterarse en manera alguna los artículos aprobados. Si las adiciones o reformas hechas por la Cámara revisora fuesen aprobadas por la mayoría absoluta de los votos presentes en la Cámara de su origen, se pasará todo el proyecto al Ejecutivo, para los efectos de la fracción A. Si las adiciones o reformas hechas por la Cámara revisora fuesen reprobadas por la mayoría de votos

En la Cámara de su origen, volverán a aquélla para que tome en consideración las razones de ésta, y si por mayoría absoluta de votos se desecharen en esta segunda revisión dichas adiciones o reformas, el proyecto, en lo que haya sido aprobado por ambas cámaras,

se pasará al Ejecutivo para los efectos de la fracción A. si la Cámara revisora insiste, por la mayoría absoluta de votos presentes, en dichas adiciones o reformas, todo el proyecto no volverá a presentarse sino hasta el siguiente periodo de sesiones, a no ser que ambas Cámaras acuerden, por la mayoría absoluta de sus miembros presentes, que se expida la ley o decreto sólo los artículos aprobados, y que se reserven los adicionados o reformados para su exámen y votación en las sesiones siguientes.

F.- En la interpretación, reformas o derogación de las leyes o decretos, se observarán los mismos trámites establecidos para su formación.

G.- Todo proyecto de ley o decreto que fuere desechado en la cámara de su origen, no podrá volver a presentarse en las sesiones del año...

I:- las iniciativas de leyes o decretos se discutirán preferentemente en la Cámara en que se presenten; a menos que transcurra un mes desde que se pasen a la Comisión dictaminadora sin que ésta rinda dictamen, pues, en tal caso, el mismo proyecto de ley o decreto puede presentarse sin discutirse en la otra Cámara.

J.-El Ejecutivo de la Unión no puede hacer observaciones a las resoluciones del Congreso o de alguna de las Cámaras, cuando ejerzan funciones de cuerpo editorial o de jurado, lo mismo que cuando la Cámara de Diputados declare que debe acusarse a uno de los altos funcionarios de la Federación por delitos oficiales. Tampoco podrá hacerlas al decreto de convocatoria a sesiones extraordinarias que expida la Comisión Permanente.

f) Iniciación de la vigencia.- En el Derecho patrio existen dos sistemas de iniciación de la vigencia: el sucesivo y el sincrónico. Las reglas concernientes a los dos las enuncia al artículo 3o. del Código civil del Distrito Federal. Este precepto dice así: "Las leyes, reglamentos, circulares o cualesquiera otras disposiciones de observancia general, obligan y surten sus efectos tres días después de su publicación en el Diario Oficial. En los lugares distintos en que se publique el periódico Oficial, para que las leyes, reglamentos, etc., se reputen publicados y sean obligatorios, se necesita que, además del plazo que fija el párrafo anterior, transcurra un día más por cada cuarenta kilómetros de distancia o fracción que exceda de la mitad. 16"

La lectura del precepto transcrito revela que son dos las situaciones que pueden presentarse: si se trata de fijar la fecha de iniciación de la vigencia relativamente al lugar en que el Diario Oficial se publica, habrá que contar tres días a partir de aquel en que la disposición parece publicada; tratándose de un lugar distinto, deberá añadirse a dicho plazo un día más por cada cuarenta kilómetros o fracción que exceda de la mitad.

El lapso comprendido entre el momento de la publicación y aquel en que la norma entra en vigor, recibe la terminología jurídica, el nombre de *vacatio legis*. La *vacatio legis* es el término durante el cual racionalmente se supone que los destinatarios del precepto estarán en condiciones de conocerlo y, por ende, de cumplirlo. Concluido dicho lapso, la ley obliga a todos los comprendidos dentro del ámbito personal de aplicación de la norma, aún cuando, de hecho, no tenga o no hayan podido tener noticia de la nueva disposición legal. Esta exigencia de la seguridad jurídica se formula diciendo que la ignorancia de las leyes debidamente promulgadas no sirve de excusa y a nadie aprovecha. El principio sufre una excepción en nuestro sistema, relativamente a los individuos que por su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación

económica, dejan de cumplir la ley que ignoraban. En tal hipótesis, pueden los jueces eximirles de las sanciones en que hubieren incurrido o, de ser posible concederles un plazo para que las cumplan; pero en ambos casos se exigen que el Ministerio Público esté de acuerdo, y que no se trate de leyes que afecten directamente al interés público.

Tratándose de lugares distintos de aquel en que aparece el Diario Oficial, a los tres días señalados en la primera parte del artículo hay que añadir, según dijimos antes, uno más por cada cuarenta kilómetros o fracción que exceda de la mitad, de aquí que la fecha de iniciación de la vigencia de una ley federal en el caso del sistema sucesivo va alejándose de la publicación conforme crece la distancia entre la ciudad de México y los diferentes lugares de la República.

Las consideraciones anteriores nos autorizan para sostener la conveniencia de que el sistema sucesivo sea suprimido. Habría, pues, que dejar en pie el otro, pero adaptándolo a las exigencias de nuestra época y las particularidades del territorio nacional.

El sistema sincrónico hallase consagrado en el artículo 4o del Código Civil. "Si la ley, reglamento, circular o disposición de observancia

general, fija el día en que debe comenzar a regir, obliga desde ese día, con tal de que su publicación haya sido anterior."¹⁷

Este precepto tiene el efecto de no señalar el término de la *vacatio legis*, si la disposición se interpretase literalmente, cabría sostener que hay una ley puede entrar en vigor en toda la república media hora después de su publicación, de establecerse así en sus artículos transitorios. Ello equivaldría a destruir el principio de la *vacatio legis* y daría origen a grandes inconvenientes y abusos. Por ello creemos que cuando en un texto legal se dice -cosa que a menudo ocurre- que las disposiciones del mismo entrarán en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial, no debe aplicarse el sistema sincrónico, sino que hay que tomar como pauta, pese a sus defectos, las reglas del sucesivo.

SANCION, PROMULGACION PUBLICACION.

Algunos autores distinguen al referirse al proceso legislativo en el Derecho mexicano, las expresiones sanción, promulgación y publicación. Transcribimos en seguida la tesis del distinguido Maestro Trinidad García, expuesta en su obra *Introducción al Estudio del Derecho*:

"La promulgación es, en términos comunes, la publicación formal de la ley. De esta definición se infiere que no hay lugar a distinguir gramaticalmente entre la promulgación y la publicación. Las dos palabras tienen el mismo significado cuando a la ley se refieren, y así lo demuestra el empleo que se les ha dado y se les da en el lenguaje corriente y en el jurídico; Pero la promulgación de la ley encierra dos actos distintos; por el primero, el Ejecutivo interpone su autoridad para que la ley debidamente aprobada se tenga por disposición obligatoria; por el segundo, la da a conocer a quienes deben de cumplirla. El primer acto implica, naturalmente que la ley ha sido aprobada por el Ejecutivo o que objetada por él, ha sido ratificada por las Cámaras. Como se ve, la intervención del Ejecutivo en la formación de las leyes tiene tres fases independientes, con fines diversos y efectos propios, en cada una por esta causa deben jurídicamente distinguirse los actos correspondientes a cada una de esas fases y hay que darles nombre especial. Esta necesidad no se sentía en el Antiguo Derecho, cuando un solo órgano de gobierno hacía la ley y la publicaba; se impone, en cambio, actualmente, por las complicaciones producidas por los nuevos sistemas de Derecho Público.

Consecuentes, pues, con la realidad presente de las cosas, emplearemos tres diversos términos para referirnos a esos actos; serán los de: A) Sanción, para la aprobación de la ley por el Ejecutivo; B) promulgación, para el reconocimiento formal por éste de que la ley ha sido aprobada conforme a Derecho y debe ser obedecida; c) publicación, para el acto de hacer posible el conocimiento de la ley, por los medios establecidos para el efecto "B".

Después de haber visto los procesos o etapas para la creación de una norma jurídica o ley en nuestro Derecho Mexicano, y de hacer mención de lo que es una norma jurídica, los alcances que puede llegar a tener y de hacer una breve referencia y explicación de las diversas clases o tipos de leyes que existen o pueden llegar a existir dentro de nuestro marco jurídico, es necesario advertir al lector que lo anterior sirve de base para poder entender cual ha sido el proceso que se llevo a cabo por parte del Legislativo para la creación y derogación de diversos artículos en materia de arrendamiento.

II.10.- EL PROCESO LEGISLATIVO DE LAS REFORMAS INQUILINARIAS.

Para dar una visión un poco más objetiva y tangible de lo que fue el proceso que llevo a cabo el Legislativo, y Ejecutivo en cuanto a la creación y derogación de diversos artículos en materia de arrendamiento y cuales fueron los motivos que llevaron a éstos para reformar la legislación anterior, para darnos una mejor idea de lo expuesto, veremos un panorama general de lo que fue el proceso o etapas del proceso legislativo de la presente reforma poniendo una especial atención a la exposición de motivos que el legislador expone para la creación de dicha reforma.

INICIATIVA.- Esta etapa del proceso le tocó al Ejecutivo quien somete a consideración del legislativo diversas reformas en materia de arrendamiento inmobiliario para cumplir con su programa de desarrollo sexenal 1989-1994.

DISCUSION.- En esta etapa le tocó ser la Cámara de origen a la H. Cámara de Diputados y la Revisora le tocó en este orden a la H. Cámara de Senadores, a quienes les tocó exponer y someter a discusión y a su aprobación las diversas iniciativas fue la Comisión de vivienda, con opinión de la del Distrito

Federal, a quienes les tocó hacer el dictamen final de la presente iniciativa. Pero veamos la exposición de motivos del legislador que se presentó ante la H. Cámara de Diputados el día 8 de julio de 1993, de la presente Reforma (Esta información fue recopilada en la Biblioteca del H. Congreso de la Unión, en el libro 106-bis Pp.2688-2697).

EXPOSICION DE MOTIVOS.

Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un Derecho que la constitución otorga. Por eso, la atención del Gobierno a esta, es una demanda, es una prioridad de política social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar la oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

En los últimos años, el compromiso del Estado con la ampliación en la oferta de la vivienda se ha traducido en un sostenido esfuerzo de construcción y financiamiento a través de organismos públicos como Infonavit, Fovissste, Fovi y Fonhapo y, también con el apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades

federativas, la banca comercial y diversas instituciones de banca de desarrollo. De 1989 a 1992 se construyeron más de 700 mil viviendas; en el presente año, se habrán de construir cerca de 300 mil viviendas más, lo que constituye uno de los programas más ambiciosos que se hayan puesto en marcha en este ámbito. A todo esto ha sumado un esfuerzo sin precedentes para regularizar y dotar de títulos de propiedad a más de un millón de familias en todo el país. Sin embargo, es necesario ampliar los esfuerzos, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda propia, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal. En la ciudad capital enfrentamos una considerable demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores oportunidades de empleo. Cabe señalar que en los últimos 20 años el ritmo de crecimiento de la población en el Distrito Federal ha evolucionado desigualmente con el de la vivienda en arrendamiento.

Así, mientras que la población total aumentó a una tasa media anual del 0.9%, la vivienda en general lo hizo al 1.9% sin embargo, por tipo de tenencia, se observó una contracción de la vivienda en arrendamiento del 2.5%. Como prueba reciente, en 1990 la

vivienda en arrendamiento representaba el 41.7% del total y, en 1990 sólo el 25.6% lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de este tipo de satisfactor. Todo ello, ha tenido lugar en condiciones de escasez de tierras aptas para la vivienda, dispersión y anacronismos en algunos criterios normativos, trámites que implican un exceso de tiempo y dinero para las partes involucradas y cargas que imponen regulaciones contempladas para circunstancias distintas a las actuales. En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años se ha observado que dichas reformas han obtenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional.

A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que, a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento efectivo, en virtud del aumento a la oferta existente. Asimismo, se ha proporcionado un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento ni protege los intereses y Derechos de las partes. Adicionalmente, como

hemos observado en los últimos años, los incrementos a las rentas, que responden a la época dinámica del mercado inmobiliario para arrendamiento, de hecho afectan al Índice Nacional de Precios al Consumidor. Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regularización sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy en día, en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 50 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que, en promedio, un litigio de arrendamiento lleve casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de la vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Fundamental.

Adicionalmente, es imperativo rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto, dado el poco o nulo interés que representa para

los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes los habitan. La presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de títulos de crédito en "blanco", que son aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador.

Adicionalmente, bajo las reglas actuales, es muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que corresponden al arrendador. Asimismo, por las características de la normatividad, es imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por periodos cortos, lo que hoy representa una demanda cada vez mayor.

Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren

satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello con una renta en constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación, habría que añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión.

Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre; limitaría las oportunidades para la creciente demanda; inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominal y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas.

Por ello, la presente iniciativa propone a ese honorable Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren una mayor oferta.

Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de inmuebles. Una oferta abundante habrá de significar una mayor diversificación en la opciones abiertas al arrendatario y, en el mediano y largo plazos, un abatimiento de los costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes del Distrito Federal que no cuentan con una vivienda propia.

Asimismo, la presente propuesta, de merecer la aprobación de ese honorable Congreso de la Unión, ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una

mejor distribución de responsabilidades. Para ello, se busca adecuar la estructura legal aplicable, para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal y; de la Ley Federal de protección al consumidor.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se propone la modificación al artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de las fincas destinadas al comercio a 20 años, para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden cuando las actividades reclaman mayores periodos de curación. Con el cambio propuesto, los nuevos esquemas financieros para inversiones de largo plazo podrían ser

aprovechados en la figura del arrendamiento. Así, contratar este tipo de arrendamiento en plazos más largos permitiría un mejor aprovechamiento de las fincas y promovería proyectos de gran envergadura.

La propuesta del artículo 2399 es con objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta como en su necesaria determinación en moneda nacional. Por ello, la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso, la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que este sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional.

Asimismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin importar el monto de la renta, agregándose que la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador. Igualmente, se propone derogar el artículo 2407, toda vez que, al disponer que ciertos contratos deben ser formalizados mediante escritura pública, se encarece el precio del contrato de manera injustificada y no produce beneficio alguno para las partes.

El artículo 2412, se modificaría en el sentido de incluir en las obligaciones que por Ley corresponden al arrendador, la de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad. Este es un muy importante mandato que, de ser aprobado, permitiría una mejor protección al inquilino y una mejoría general en la vivienda de arrendamiento.

La presente iniciativa también propone eliminar de los artículos 2447, 2448-j, el Derecho del tanto, estableciendo un nuevo Derecho de preferencia, para el caso de arrendamientos de casa-habitación y locales comerciales e industriales. En términos de la doctrina y de nuestro Derecho civil, el Derecho del tanto, no el de preferencia, surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene la facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad de que se expresa en términos, ya sea de copropiedad, coherederos o de una situación análoga. El Derecho del tanto, por ello, ha sido considerado un Derecho de propietarios que surge a partir de Derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del Derecho del tanto, la otra u otras partes tendrían que ejercer en el futuro sus Derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses

distintos que los suyos, lo que iría en detrimento de su calidad de propietario.

De lo anterior, se desprende que los artículos 2448-I y 2448-J, le dan al arrendatario una categoría de copropietario, junto con el arrendador de la finca arrendada, lo que desvirtúa la relación jurídica que guarda con el inmueble; además en factor importancia para desalentar el arrendamiento e incita al fraude a la Ley para evitar los efectos adversos y gravosos que le impone el cumplimiento de esta disposición. Este es uno de los privilegios otorgados que ya no protegen y si ha, impedimento que se amplie la existencia de vivienda en arrendamiento.

Con esta propuesta se daría la posibilidad al propietario del libre arrendamiento del inmueble y sólo se permitiría la preferencia frente a la enajenación del mismo. Las reglas de esa preferencia frente a la enajenación del mismo. Las reglas de esa preferencia, propuestas para el artículo 2448-J, especifican el plazo de 15 días para responder al planteamiento de venta y, otro tanto en caso de modificaciones sustantivas al mismo, con objeto de no afectar la capacidad negociadora del arrendador. Esta preferencia se hace necesario conservarla, en virtud de

las consecuencias negativas que podrían representar para el inquilino tener que mudarse o buscar una nueva vivienda o local para arrendamiento cuando está en condiciones de adquirirla. Su violación no da lugar a la nulidad sino a los daños y perjuicios, corresponde a una preferencia, los cuales como mínimo deberán ser por una cantidad equivalente al 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses.

En lo que respecta al artículo 2448-B, se obliga al arrendador a realizar las obras que le ordene la autoridad sanitaria, la presente iniciativa propone ampliar esta obligación a las que ordene la autoridad en general, pues no sólo las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias para que un local sea habitable e higiénico. La Reforma también amplía el ámbito de estos órdenes a la seguridad del inmueble. Todo ello ayudará a prevenir abusos y omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario.

Por otra parte, la existencia de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento, en

perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho, al arrendar, un arrendador debe tener en cuenta que en la actualidad, un contrato de arrendamiento por un año, puede tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiben ante tales perspectivas.

Asimismo, existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año y, asimismo, por periodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente, en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje. En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta de aquellos meses que no ocupen el inmueble o bien contar, por un menor periodo, un hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Es por ello que resulta conveniente que las partes puedan convenir los plazos de sus arrendamientos tomando en cuenta, exclusivamente, la satisfacción de sus necesidades.

En consecuencia, esta iniciativa propone, por una parte, la eliminación de las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario y que el plazo para el arrendamiento pueda ser menor a un año, a juicio de las partes, mediante la reforma propuesta al artículo 2448-C, al cual se propone adicionar la expresión salvo convenio en contrario.

Asimismo, se considera necesaria la derogación del artículo 2448-D con objeto de que las partes puedan contratar libremente y determinar, de común acuerdo, el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento. Como ha sucedido en otros ámbitos, la determinación por Ley de aumentos en las rentas son fórmulas de protección temporal, que pronto prueban, con escasez de bienes y con engaños a ley, un perjuicio mayor a los inquilinos potenciales que son los más en esta ciudad y, con el tiempo, aún a los inquilinos mismos cuando los arrendadores abandonan el mantenimiento que requieren los inmuebles cuyas rentas están prácticamente estáticas.

Esto ha sido especialmente gravoso en los años de las altas inflaciones de la década pasada. Hoy las condiciones han cambiado y la inflación ha disminuido drásticamente de tres dígitos a uno, de este modo el

incentivo de los aumentos no existe de la misma manera, salvo por la escasez de vivienda que dichas medidas han provocado. Derogando la limitación en el incremento de rentas se estimularía el regreso de capitales a este sector, se destinaría la depreciación de los inmuebles por falta de inversión en su mantenimiento y se evitarían las ventas inmobiliarias a precios castigados.

De acuerdo al espíritu de esta propuesta de Reforma que pretende eliminar el exceso de regulación en el ejercicio de la libertad de contratación y protección eficaz a los Derechos de las partes, también se propone derogar el artículo 2446-L, que obliga a transcribir íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación.

Por lo que toca al arrendamiento de fincas rústicas, la iniciativa propone la derogación del artículo 2453 relativo a la obligación del propietario de un predio rústico, si no lo cultiva, a darlo en arrendamiento o en aparcería. En el Distrito Federal sólo existen fincas rústicas fuera de la mancha urbana. En el espíritu de la nueva legislación agraria no son claras las razones para imponer dichas obligaciones. Además, 5

la luz de la derogación de la ley de tierras ociosas, este artículo pierde propósito.

Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad de la ley, se propone la modificación al artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con 15 días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trate de un predio rústico, caso en el que deberá darse con un año de anticipación. Esta modificación busca evitar que los plazos sean tan amplios que impidan la movilización de los bienes y recursos, protegiendo en todo caso el plazo oportuno en las condiciones modernas de comunicación que proteja el Derecho arrendatario.

En el mismo contexto, también se propone derogar el artículo 2485, relativo a los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, así como al incremento de hasta un 10% de la renta anterior. En virtud de que el artículo 2486 se relaciona directamente con lo anterior, se propone derogarlo, a fin de que el contrato no se entienda automáticamente renovado por otro año, en caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del

arrendador; sino que se considere por tiempo indefinido, que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478.

De conformidad con las dos reformas anteriormente propuestas, se sugiere modificar el artículo 2487, a fin de que, si el arrendatario deba pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato y en los términos que el mismo señale. También se propone añadir que cualquiera de las partes pueda demandar la terminación del mismo, en los términos mencionados del artículo 2487, igualmente, se propone que las obligaciones otorgadas por un tercero para garantía del arrendamiento cesen, salvo convenio en contrario, en ese mismo momento, protegiendo de este modo los intereses de los fiadores que se obligaron por un plazo determinado.

Al contemplar que las obligaciones de los terceros, para seguridad del arrendamiento, concluyen al finalizar el plazo pactado, salvo convenio en contrario, se propone derogar el artículo 2488.

La Reforma propone adicionar, a los supuestos que establece el artículo 2489, como casuales para que el arrendador pueda exigir la rescisión del

contrato, dos supuestos adicionales, a saber, por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador.

Por razones de equidad y equilibrio de las partes, la iniciativa propone adicionar el artículo 2490 las causas relativas que el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias, así como por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada.

En congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487, se propone derogar el artículo 2494, que se refiere a la renovación automática del contrato en caso de concluido el arrendamiento y su prórroga.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La iniciativa de reformas que hoy presento a la consideración de ese honorable Congreso de la Unión, se propone diversas modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Como lo manifeste anteriormente el problema de la vivienda requiere, como de solución, que las partes en los contratos de arrendamiento respectivos cuenten con normas

ESTA TESIS HA DEBE
SALIR DE LA ANULATEDA

sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevados costos en su trámite y que no produzcan retrasos intencionales. Igualmente, se busca evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de arrendamiento.

Por ello y con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código, para eliminar, del proceso de notificación personal que deberá hacerse en el domicilio señalado por los litigantes, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Cuando la ley vigente obligó además de la anterior notificación de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, se está solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia.

Dado que la presente iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de

ejecución, también propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá el lanzamiento, 30 días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución de la sentencia.

De igual manera y con objeto de que se otorguen similares Derechos y Garantías Procesales al inquilino y al arrendador, se propone modificar el artículo 271 y suprimir, con asunto para considerar que una demanda es contestada en sentido negativo por el inquilino, las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino. Presumir por ley que se da por contestada en el sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que comparte la misma naturaleza de los importantes valores tutelados en la ley, relativos a las relaciones familiares y al estado civil de las personas.

En el mismo orden de ideas, se propone derogar los artículos 469 a 499, relativos al Juicio Especial de Desahucio, para las acciones correspondientes se ejercitan de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis, consistente en un juicio binstancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita. En dicho juicio, una vez que sea admitida la

demanda y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que desahogarían la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento y en la que el juez dictaría de inmediato resolución.

Se propone adicionar a las reglas establecidas por el Título Decimo Sexto-Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, así como la acción que intergre el arrendatario para exigir al arrendador el daño de pagos y perjuicios en el caso de que no le sea respetado el Derecho de preferencia previstos por los artículos 2447 y 2448-J de la presente iniciativa. Lo anterior con objeto de que las controversias planteadas se resuelvan a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta.

En consecuencia, se propone reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirán, de ser aprobada esta iniciativa, el procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Asimismo, en la presente iniciativa se propone que los autos y resoluciones apelables en materia

de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

La tercera parte de la iniciativa se refiere a la propuesta de reformar el artículo 73 de la ley Federal de Protección al consumidor para suprimir la competencia de la Procuraduría Federal del consumidor en la materia del arrendamiento inmobiliario de casas-Habitación en el Distrito Federal. El propósito de dicha reforma responde a la necesidad de una expedita resolución de las controversias en la materia, de evitar la duplicidad de instancias y de dejar al órgano jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar controversias.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en el artículo 71, fracción I de la Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos, por el digno conducto de ustedes, ciudadanos secretarios, someto a la consideración del honorable Congreso de la Unión la presente iniciativa de DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y, PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS

CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Después de leer la exposición de motivos de las Reformas que se dieron el 7 de julio de 1993, se procedio a hacerse la discusión respectiva de esta exposición de motivos, dándose un primer dictamen el día 10 de Julio de 1993, y de nuevo se procedió a la discusión de las Cámaras para someterla a votación y de la cual se aprobó con el siguiente escrutinio: 256 votos a favor, 55 en contra y 55 abstenciones.

Ahora pasemos a la siguiente etapa que es la:

SANCION. - En el caso particular que nos ocupa el ejecutivo la aprobó, y sigamos con la siguiente fase del proceso:

PUBLICACION. - Esta fue hecha el día 21 de julio de 1993, publicada en el Diario Oficial de la Federación. Cabe hacer notar al lector que en el primer artículo transitorio de dicha Reforma se señala " El presente decreto entrará en vigor a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.":

Haciendo el computo de los 90 días a partir de su publicación, el resultado sería que las

reformas entrarían en vigencia a partir del 19 de Octubre de 1990, pero esto no sucedió debido a que nuevamente a iniciativa del ejecutivo se reformó ahora los artículos transitorios de las Reformas que se habían ya publicado y que tendrían que entrar en vigor el 19 de Octubre de ese año.

Ahora bien esta nueva reforma a los artículos transitorios de dicha reforma consiste en aplazar la entrada en vigencia de dichas reformas del cual a iniciativa del Ejecutivo se hizo una nueva reforma antes de que estas surtieran efecto o entraran en vigencia, pero veamos como fue el proceso de dichas reformas a los artículos transitorios: (Esta información fue recopilada en la biblioteca del H. Congreso de la Unión, en el libro 106-bis Fp.800-812).

II.11.- REFORMAS DE LOS ARTICULOS TRANSITORIOS

INICIATIVA.- Esta etapa la volvió a implementar el Ejecutivo.

DISCUSION.- La Cámara de origen fue la H. Cámara de Diputados y la revisora fue la H. Cámara de senadores.

Pero vemos la exposición de motivos de la nueva reforma que se dio el 7 de septiembre de 1993 y que es la siguiente:

En julio pasado entramos al problema de la vivienda en arrendamiento; la falta de inversión en este rubro se ha traducido en una disminución de la vivienda en renta, lo que ha significado altos precios para los inquilinos. Hay desestimulo para este sector que disminuye, no obstante una demanda creciente y si como todos sabemos, la población del Distrito Federal, el 42% de ésta, es menor de 24 años, podremos esperar en los próximos 15 años un incremento muy significativo de la demanda de la vivienda en nuestra ciudad, por lo tanto, este sector también deberá jugar su parte en la satisfacción de las necesidades sociales.

Todos los sectores, todos los partidos, coinciden en que la legislación actual no es ni suficiente, ni adecuada para enfrentar este problema en la ciudad de México que se ha quedado rezagado y también consideran que es necesario estimular al mercado; que los vicios que se presentan en la legislación actual, perjudican a todas las partes que intervienen en el arrendamiento.

El propósito de las Reformas de Julio, fue precisamente el de abatir esa situación, el de establecer un sistema más equilibrado que beneficiará a ambas partes, que por supuesto, significara un beneficio a los arrendadores, pero que sobre todo tuviese en cuenta los intereses de los inquilinos; esto es una mayor oferta para cubrir de mejor manera la demanda de la vivienda.

No fue ni es la finalidad de esta reforma de Julio, la de tener un impacto negativo, por el contrario seguimos creyendo que su impacto será positivo porque permitirá una satisfacción más adecuada a las necesidades de la vivienda.

Es por ello que los Diputados firmantes de la iniciativa que ahora se presenta a este honorable Asamblea, con base en el Derecho que nos da el artículo 70 de la Constitución, tiene el objeto de precisar exactamente, cuales son los alcances de la Reforma de Julio. Para no dejar duda alguna sirve su objetivo y su aplicación.

La modificación que proponemos por lo tanto se haría únicamente a los artículos transitorios del Decreto publicado el 19 de julio pasado en el Diario Oficial de la Federación. En él, se diría que el Decreto de Reforma entrará en vigor el 19 de octubre de 1993.

esto es, no se aplicará a los inmuebles de arrendamiento, sino hasta dentro de cinco años.

Sin embargo, si se aplicará a aquellos inmuebles que se encuentren de alguno de los siguientes puestos:

Primero, que sean inmuebles de nueva construcción, esto es inmuebles que se dediquen al arrendamiento de la vivienda para habitación y así se construyen desde su inicio.

Segundo, aquellos inmuebles que teniendo uso distinto al de la habitación actualmente, se dediquen al arrendamiento de vivienda mediante el cambio de uso del suelo, y:

Tercero. Aquellos inmuebles que no encontrándose arrendados al 19 de octubre de este año, se establezcan con el objeto de contar con nuevos espacios de vivienda.

Solamente en estos tres casos, les sería aplicable la nueva directriz, se seguiría para los efectos procesales, esto es, los juicios y procedimientos judiciales se regirán por las nuevas normas sólo en los tres casos anteriores: nueva vivienda de construcción.

vivienda que cambia de uso del suelo para dedicarse al arrendamiento y tercero, nuevos espacios de vivienda que anteriormente no se encontraban y que ahora entran al mercado con ese propósito.

Después de leer la exposición de motivos del Decreto por el que se modifica a los artículos transitorios y se dio el primer dictamen el mismo día, después se pasó a la etapa de revisión, aprobándose la Iniciativa de Modificación de los artículos transitorios, sancionándose y promulgándose el 17 de septiembre de 1993, publicándose el 23 de septiembre de 1993, en el Diario Oficial de la Federación, cabe hacer resaltar los siguientes puntos de dicha Modificación de Artículos Transitorios:

Primero.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto entraran en vigor el 19 de octubre de 1988, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

Tercero.- Los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentran en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de

procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Este es el punto central de nuestra investigación que se analizará en el Cuarto Capítulo del presente trabajo, pero es necesario hacer incómodo al lector de la importancia que han tenido las Reformas que en Materia de arrendamiento, sus Etapas, sus Exposiciones de Motivos, pues debemos de conocer el espíritu de las mismas, ahora bien se hace notar al lector que de los artículos transitorios del Decreto del 23 de septiembre de 1993, resulta, muy oscura su redacción prohibiendo muchas interpretaciones las cuales pueden dar un conflicto de leyes en el tiempo y para poder entender más sobre este tema, se estudiará en el siguiente capítulo.

1.- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.51.

2.- Ideb.

3.- PASQU'EF DU, CLAUDE, INTRODUCCION A LA THEORIE GENERALE ET A LA PHILOSOPHIE DU DROIT, NEUCHATEL, 1937, P.34

4.- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.52.

5.- Ideb.

6.- PEREZNIETO CASTRO, LEONEL, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL HARLA, MEXICO, 1989, P.82

7.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1990, P.10.

8.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1990, P.29.

9.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO, 1991, P.100.

10.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO, 1991, P.81.

11.- ESTATUTO LEGAL DE LOS EXTRANJEROS, EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO, 1991, P.295.

12.- PEREZNIETO CASTRO, LEONEL, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL HARLA, MEXICO, 1989, P.68.

13.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL
PORRUA S.A., MEXICO, 1951, P.43.

14.-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL
PORRUA S.A., MEXICO, 1950, P.53.

15.- *Idea.*

16.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL
PORRUA S.A., MEXICO, 1991, P.41.

17.- *Idea.*

18.- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO,
EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.61.

CAPITULO III

CONFLICTO DE LEYES EN EL TIEMPO.

III.1.- EFICACIA DE LA NORMA

Existe otro elemento básico en toda norma jurídica: su eficacia. Dijimos que los miembros de la sociedad deben obedecer u observar o aplicar las normas jurídicas válidas.

Esto no implica que una norma jurídica que no sea obedecida, ni observada, ni aplicada dejará de tener tal carácter, simplemente que estaremos en presencia de una mayor o menor eficacia de dicha norma. No por el hecho de que las normas jurídicas que prohíben el homicidio o el robo sean violadas dejan de ser normas jurídicas válidas. La norma jurídica continuará siendo un mandato o una orden perfectamente válida tanto para el que viola la norma como para quien la respeta, por eso dijimos antes que la obediencia, observancia o cumplimiento de las normas jurídicas, lo único que indican es que estamos en presencia de un sistema jurídico eficaz, en una determinada sociedad.

La norma jurídica por su propia naturaleza está elaborada para que esté en vigor en una sociedad determinada, durante un lapso dado y con validez

para ser aplicada a toda la sociedad o parte de ella. Veamos brevemente cada uno de estos conceptos a reserva de volver sobre ellos más adelante.

III.2. - AMBITO ESPACIAL DE LA NORMA

La norma jurídica es elaborada para una sociedad determinada, como lo indicamos a lo largo de esta obra es producto cultural de la sociedad y mediante las normas obligatorias que lo integran se establecen las reglas básicas de convivencia social. Esto implica que cada grupo, cada sociedad, tiene su propia cultura y en base a ella el legislador, el juez, etc. elaboran normas jurídicas cuyo destino sea su propia sociedad, es decir, se pretende que dichas normas sean aplicadas, observadas u obedecidas en esa sociedad en particular. En este aspecto no cabría que el legislador o el juez nacional, ya sea mexicano, guatemalteco o salvadoreño pretenda que sus normas sean aplicadas en todas las sociedades del mundo. De esta manera estamos en presencia de una doble limitación.

El derecho en tanto producto cultural de una sociedad determinada será aplicable a esa sociedad y, la pretensión de que una norma emitida por el legislador nacional pueda tener por ese mismo hecho validez y eficacia más allá de su propia sociedad, es infundada.

Esta es una limitación espacial natural a las normas jurídicas.

III.3. - AMBITO PERSONAL DE LA NORMA.

La norma jurídica vale o tiene validez para toda sociedad o para una parte de ella. Esta limitación de tipo personal, ya lo dijimos, tiene implícita la razón de orden cultural que está siempre atrás del derecho. Cuando el artículo 10 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos establece que en México "... todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución ...¹", está afirmando que, dentro del territorio nacional, el precepto constitucional, será aplicable a todos los individuos (todos aquellos que se encuentran dentro del territorio nacional), ya que de otra forma sería equivalente a estar en presencia de una norma válida para todo el género humano que no es el caso de las normas jurídicas nacionales o estatales a las que ahora nos referimos.

Al mismo tiempo, en este ámbito personal de validez la norma jurídica puede referirse a todos los individuos dentro del territorio nacional o a una parte de ellos, esto último es lo más común. Así por ejemplo, las normas jurídicas tendrán como destinatarios a los

individuos que contraten, o a los que pagan impuestos o a los mayores de edad o a los extranjeros, o a los comerciantes, etc.

III.4.- AMBITO TEMPORAL DE LA NORMA.

Así como la norma jurídica sólo tiene validez y eficacia en una sociedad determinada, también en esta sociedad tiene otra limitación que es la del tiempo. Una norma entra en vigor a partir de una fecha cierta y deja de estar en vigor a partir de otra fecha distinta. Puede tratarse que sean normas expedidas con una vigencia determinada, que está en vigor, durante un lapso dado. Pero la gran mayoría de las normas jurídicas son expedidas en una fecha sin señalar su tiempo de vigencia hasta que, por otra ley, son derogadas. la vigencia en una ley puede ser corta o larga.

III.5.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En principio, las normas jurídicas rigen todos los hechos que, durante el lapso de su vigencia, una ley está en vigor, las consecuencias jurídicas que la disposición señale deben imputarse al hecho condicionante, realizado éste, ipso facto, se actualizan sus consecuencias normativas. Las facultades y deberes derivados de la realización de un supuesto poseen una

existencia temporal más o menos larga. algunos veces, la disposición normativa indica la duración de aquellos; otras, tal duración es indefinida, y la extinción de las consecuencias del derecho depende de la realización de ciertos supuestos. Supongamos que una persona ha ganado, en juego no prohibido, determinada suma de dinero. El ganancioso tiene en este caso la facultad de exigir la entrega de tal cantidad. Si el deudor paga, se extingue concomitante el derecho subjetivo del acreedor y el deber jurídico del que pierde. Y el pago interviene entonces como hecho jurídico extintivo de las dos citadas consecuencias.

Realizando el supuesto de un precepto legal, puede ocurrir que las consecuencias normativas se extingan durante la vigencia del precepto. Pero también puede suceder lo contrario. Imaginemos la situación siguiente: la ley 1 establece que si A es, debe ser R. Hallándose en vigor tal precepto, realizase su supuesto jurídico, y empiezan a producirse las consecuencias de derecho. Antes de la extinción del deber jurídico R y de la facultad jurídica correspondiente, la ley 1 es derogada por la ley 2, concebida en estos términos: si A es, debe de ser X. ¿Quiere esto decir que el hecho A, ocurrido durante la de la segunda, las consecuencias jurídicas que, de acuerdo con aquella, correspondían a la

realización de su hipótesis? O, planteada la cuestión con otras palabras ¿puede aplicarse al hecho A la segunda ley, tomando en cuenta el citado hecho, aunque ocurrido durante la vigencia del anterior, corresponde al supuesto de la posterior y debe producir, de acuerdo con esta, consecuencias jurídicas diversas de las que la otra le atribuya?

Supongamos que la primera dispone que todo hombre, al cumplir veintiún años, debe de ser considerado como mayor de edad, y que otra fija veinticinco años el principio de la mayoría. De acuerdo con lo expuesto, habrá que reconocer que todos los hombres que, durante la vigencia de la primera ley, cumplieron veintiún años, llegaron a ser, desde ese momento, mayores de edad. Pero muchos de ellos eran acaso menores de veinticinco, al entrar en vigor la segunda, derogatoria de la primera. En estos casos, el problema consiste en determinar si esos individuos de más de veintiuno y menos de veinticinco, deben ser considerados o no, al iniciarse la vigencia de la segunda, como mayores de edad. ¿Podrá aplicárséles dicha ley y decirse que, si bien fueron mayores de edad desde los veintiún años hasta la iniciación de la vigencia de la posterior, dejaron de serlo desde ese momento? O, para emplear la

terminología usadera ; ¿ será correcto aplicar retroactivamente la segunda ley ?

El principio general que domina esta materia es que la ley no debe aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna. Pero este principio no es considerado como absoluto, y todos los autores admiten que sufre excepciones.

De lo anterior se refiere la existencia de dos cuestiones capitales en materia de retroactividad, a saber: 1o.- que debe entenderse por aplicación retroactiva de una ley; 2o.- En qué casos debe una ley aplicarse retroactivamente.

Con gran frecuencia, las dos cuestiones son mezcladas. Las dificultades que presenta esta materia obedecen, en gran número de casos, a la confusión de tales problemas. Siguiendo el orden de su planteamiento, procuraremos, ante todo, fijar el concepto de retroactividad. La literatura jurídica acerca del asunto es extraordinariamente rica. Tendremos, pues, que limitarnos a exponer las doctrinas más difundidas, atendiendo, sobretodo, a la influencia que han ejercido en nuestro país. Queremos referirnos a la de los derechos adquiridos, conocida también con el nombre de teoría clásica; a la de Roubier y Planiol, y a la de las

situaciones legales abstractas y concretas preconizadas por Bonnesesi.

III.6.- TEORIA DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

Suele considerarse a Merlin como el expositor más brillante de esta doctrina. Según el citado jurista, una ley es retroactiva cuando destruye o restringe un derecho adquirido bajo el imperio de una ley anterior. No lo es, en cambio, si aniquila una facultad legal o una simple expectativa. La tesis gira alrededor de tres conceptos fundamentales, a saber: El de derecho adquirido, el de facultad y el de expectativa. "Derechos adquiridos son aquellos que han entrado en nuestro dominio y, en consecuencia, forman parte de él no pueden sernos arrebatados por aquél de quien los tenemos ²" como ejemplo de derechos adquiridos cita Merlin el caso de los derivados de la celebración de un contrato. Algunas veces, la ley no crea derechos en nuestro favor, sino que nos concede determinadas facultades legales, que sólo se transforman en derechos adquiridos al ser ejercitadas. "Con las facultades otorgadas por la ley sucede lo propio que con las concedidas por los individuos. Mientras no asumen la forma de derechos contractuales, son siempre y esencialmente revocables ³". Merlin explica enseguida qué entiende por expectativa.

"Lo que decimos de la simple facultas no actualizada, sea aplicable a la expectativa, es decir, a la esperanza que se tiene, atendiendo a un hecho pasado o a un estado actual de cosas, de gozar de un derecho cuando éste nazca? En otros términos, ¿constituye tal esperanza un derecho adquirido? esto depende, sea de la naturaleza del hecho, sea del estado de cosas de que aquella deriva. La esperanza puede derivar de la voluntad más o menos contingente del hombre, o de una ley en todo tiempo puede ser derogada por su autor. O bien, deriva de un testamento cuyo autor ha fallecido o, por último, de un contrato 4".

En el primer caso no puede hablarse de derecho adquirido, porque la expectativa se funda solamente en un acto revocable. Por esta razón, mientras la persona que ha hecho su testamento, de acuerdo con una ley, permanece en vida, una ley posterior puede neutralizar sus disposiciones testamentarias y, de este modo, hechar por tierra las esperanzas que pudieran tener los herederos instituidos o los legatarios. El autor francés examina luego el caso de la expectativa que resulta de un testamento cuando el autor del mismo ya ha muerto. Si la institución o el legado son puros y simples es incuestionable que no debe hablarse de expectativa, sino de derecho adquirido.

Pero, ¿qué debe decirse de la expectativa que tiene un heredero cuando el testador lo ha instituido condicionalmente? ¿Puede hablarse de derecho adquirido si antes del cumplimiento de la condición el heredero muere o incurre en una incapacidad? ¿Es posible que una segunda ley aniquile o restrinja las disposiciones contenidas en el testamento, mientras la condición se halla en suspenso? Merlin contesta negativamente, sosteniendo que al morir el testador, el instituido adquiere el derecho de heredar, siempre y cuando la condición se cumpla.

Igual solución ofrece en relación con los derechos contractuales cuyo nacimiento depende de que una condición llegue a realizarse. Funda su tesis en que el vínculo engendrado por el negocio jurídico, sólo puede resolverse por la no realización de la condición, y no de otra manera.

III.7.- LA TESIS DE BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE SOBRE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

La noción de derecho adquirido no permanece inmutable a través de las doctrinas de los autores que hacen de ella el eje en torno al cual giran sus ideas sobre retroactividad. Prueba de lo expuesto es la definición que del derecho adquirido dan BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE.

El punto de partida de éstos es la distinción entre la facultad legal y el ejercicio. La facultad legal no ejercitada es una simple expectativa que sólo se convierte en derecho adquirido en virtud del ejercicio. "El ejercicio de la facultad legal, en cierto modo materializarse en ese acto que la traduce, es constitutivo del derecho adquirido. Y éste nos pertenece a partir de entonces al punto de que una nueva ley no puede despojarnos del mismo sin pecar de retroactiva. No hay dificultad alguna en comprenderlo, pues la ley se destruiría a sí misma al aniquilar la obra que ha permitido en el pasado, y ello con gran perjuicio de su autoridad personal y, enseguida, de los intereses de aquellos a quienes rige, ya que entonces nada estable habría en la vida social⁵". Cuando la nueva ley destruye o restringe una facultad no ejercida durante la vigencia durante la anterior, la aplicación de aquella no puede ser vista, según los mencionados autores, como retroactiva, porque, en su concepto, tal aplicación a nadie perjudica. Para explicar su punto de vista, citan, entre otros ejemplos, el derecho de propiedad. La persona que adquiere la propiedad de una cosa se encuentra facultada, de acuerdo con la ley, para usar, disfrutar y disponer de ella; pero las facultades legales que como propietario tiene, no se convierten en verdaderos

derechos adquiridos sino cuando su titular los ejercita, por lo cual, si una nueva ley la suprime o restringe, no incurre en el vicio de retroactividad.

De acuerdo con lo dicho cabría distinguir las facultades legales ejercitadas durante la vigencia de la primera ley, de aquellas otras que el titular no hizo valer y que, por tanto, no llegaron a convertirse en derechos adquiridos. Las ya ejercitadas no pueden ser destruidas o modificadas por la ley nueva; las otras, en cambio, sí pueden serlo, sin que quepa hablar por ello de aplicación retroactiva.

III.7.1.- CRITICA DE LA TESIS DE BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE.

La doctrina de BAUDRY-LACANTINERIE Y HOUQUES-FOURCADE desnaturaliza por completo la teoría clásica sobre los derechos adquiridos, al hacer depender la existencia de éstos del ejercicio de las facultades legales de las personas. Es cierto que nada impide distinguir los derechos, como meras consecuencias normativas de la realización de un supuesto jurídico, del ejercicio de los mismos, que ya no es un derecho, sino un hecho. Más de aquí no se sigue que las facultades legales de una persona sólo se convierten en auténticos "derechos adquiridos" en virtud del ejercicio.

Pues el derecho no deriva de su ejercicio ni, por consiguiente, pueda depender de él. Es posible tener derechos y no ejercitarlos como también lo es tener obligaciones y no cumplirlas. Hacer depender la existencia de un derecho del hecho real de su ejercicio resulta tan absurdo como pretender derivar del hecho del cumplimiento la existencia de una obligación.

Volviendo sobre el ejemplo de la propiedad, diremos que las facultades que la ley concede al dueño de una cosa son derechos adquiridos por él desde el momento en que se convierte en propietario, aún cuando los ejercite posteriormente, o nunca llegue a ejercitarlos.

III.6.- TESIS DE PAUL ROUBIER

La base de la teoría de los conflictos de leyes en el tiempo reside, según ROUBIER, en la distinción del efecto retroactivo y el efecto inmediato de la ley.

Las normas legales tienen efecto retroactivo:

A) A hechos consumados bajo el imperio de una ley anterior; (*facta praeterita*)

b) A situaciones jurídicas en curso, por lo que toca a los efectos realizados antes de la iniciación de la vigencia de la nueva ley. (FACTA FUNDENTIA)

Si la nueva ley se aplica a las consecuencias aún no realizadas del hecho ocurrido bajo el imperio de la precedente, no tiene efecto retroactivo sino inmediato. En lo que respecta a los hechos futuros (facta futura) es evidente que la nueva ley nunca puede ser retroactiva. El problema de la retroactividad plantea relativamente a las consecuencias jurídicas de un hecho realizado bajo el imperio de una ley, cuando, en el momento en que se inicia la vigencia de una nueva norma, tales consecuencias no han acabado de producirse. En tal hipótesis, se debier distinguir los efectos realizados antes de la iniciación de la vigencia de la segunda, de los que no se han realizado todavía al llegar esa fecha. El principio general establecido por el jurista Francés se formula diciendo que la línea antigua debe aplicarse a los efectos realizados hasta la iniciación de la vigencia de la nueva, en tanto que ésta debe regir los posteriores. En algunas materias, sin embargo, el principio general deja de aceptarse. La antigua ley debe seguir aplicándose a las consecuencias jurídicas de un contrato celebrado bajo su imperio, aún

cuando tales consecuencias estén en curso al entrar en vigor una nueva norma.

Cuando el problema de la aplicación de las leyes en el tiempo no se plantea en relación con las consecuencias jurídicas de un hecho, sino con las condiciones de constitución o extinción de una situación jurídica, la nueva ley no puede modificar, sin ser retroactiva, tales condiciones, ya que estas quedan comprendidas, por una misma índole de hechos pasados (facta praeterita).

Si se trata de leyes que crean situaciones de jurídicas desconocidas por la legislación anterior, tales leyes deben ser asimiladas a las relativas a la constitución de una situación jurídica y, por ende, no pueden atribuir a hechos o actos pretéritos el poder de constituir las nuevas situaciones.

La hipótesis a la que acabamos de referirnos se realizaría, por ejemplo, en el caso de que en determinado país se creasen nuevos tipos o formas de adopción desconocidos hasta entonces.

*III.S.1.- FUNDAMENTO DE LA REGLA DE
SUPERVIVENCIA EN MATERIA DE CONTRATOS (ROUBIER)*

Aún cuando las condiciones de validez son las reglas sobre capacidad de los contratantes y las consecuencias jurídicas de los contratos se encuentran en gran medida prefijadas en la ley, las partes conservan, sin embargo, amplio margen de libertad, dentro del cual pueden manifestar su voluntad en múltiples formas, con vista a la producción de efectos de derecho. El contrato constituye, en este sentido, un acto de previsión. "Los contratantes, que vinculan a sí sus intereses, saben que pueden esperar del juego de las cláusulas expresas del acto, o incluso de la ley. Es evidente que la elección hecha por las partes sería inútil si una nueva ley, modificando las disposiciones del régimen en vigor el día en que el contrato fue concluido, viniese a echar por tierra sus previsiones. Cuando dos personas se casan, cuando un sujeto adquiere un usufructo o una hipoteca, encontramos indudablemente como base de tales actos un hecho voluntario; pero los interesados saben que no hay más elección que la de seguir o no el régimen legal. Por el contrario, cuando dos personas celebran una venta o un contrato de arrendamiento, saben que pueden insertar determinadas cláusulas, condiciones o modalidades del acto, y si algo esperan de la ley, es solamente una

protección complementaria, en relación con lo que hubieran dejado de prever o de enunciar.⁶"

III.B.2. - TESIS DE PLANIOL

La doctrina de Roubier coincide esencialmente con la de Planiol. Este autor propone la siguiente fórmula para explicar la noción de retroactividad: "Las leyes son retroactivas cuando vuelven sobre el pasado, sea para apreciar las condiciones de legalidad de un acto, sea para modificar o suprimir los efectos ya realizados de un derecho. Fuera de estos casos no hay retroactividad y la ley puede modificar los efectos futuros de hechos o de actos incluso anteriores, sin ser retroactiva."⁷

III.B.3. - CRITICIA DE LA TESIS DE ROUBIER

La doctrina de Roubier tiene el mérito de distinguir con toda claridad el problema del efecto inmediato de la ley, por una parte, y el del efecto retroactivo, por la otra. Es evidente que tales cuestiones son enteramente diversas y que es necesario no confundirlas. Pero no estamos de acuerdo con el citado jurista en lo que toca a su concepto de retroactividad. Roubier considera que una ley es retroactiva cuando modifica determinadas consecuencias de derecho realizadas

totalmente bajo el imperio de la ley anterior, o se aplica a efectos producidos antes de la iniciación de la vigencia de la nueva. Si se trata, por el contrario, de efectos no realizados al entrar en vigor la nueva disposición, tales efectos quedan inmediatamente sometidos a ella, sin que pueda hablarse de aplicación retroactiva. Este aspecto de la doctrina descansa en un equívoco. Nos referimos a la expresión "efectos realizados". Al hablar de las nociones de supuesto jurídico y hecho jurídico vimos cómo las consecuencias de derecho que enuncia la disposición de un precepto legal sólo pueden imputarse a las personas a que el mismo precepto se refiere, cuando se ha realizado el supuesto jurídico. De aquí se sigue que las consecuencias de derecho que enuncia la disposición de un precepto legal sólo pueden imputarse a las personas a que el mismo precepto se refiere, cuando se ha realizado el supuesto jurídico.

De aquí se sigue que las consecuencias de derecho (facultades o deberes) se producen en el momento mismo en que el supuesto condicionante se ha realizado. Esto quiere decir que las obligaciones y derechos subjetivos que la ley enlaza al cumplimiento de la hipótesis normativa, son consecuencia inmediata de la producción del hecho jurídico. En este sentido puede

afirmarse que las consecuencias de derecho existen desde el momento de la realización del supuesto, aun cuando la realización efectiva de tales consecuencias dependa de la producción de otros hechos jurídicos. Por ejemplo: tan pronto como el comprador y el vendedor se han puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio, el contrato de compraventa se perfecciona y nacen determinados derechos y obligaciones en favor y a cargo de las partes. La circunstancia de que tales derechos y obligaciones sean respectivamente ejercitados y cumplidos inmediatamente o en fecha posterior, es independiente de la existencia de los mismos. De manera semejante, cuando el cumplimiento de un deber o el ejercicio de un derecho se hacen depender de la realización de otro hecho jurídico (la llegada de un término, por ejemplo), las consecuencias son anteriores a los hechos del cumplimiento y el ejercicio. Lo que ocurre es que la realización efectiva de aquellas (cumplimiento de deberes o ejercicio de facultades) se encuentra diferida.

Ahora bien: de acuerdo con la tesis de Roubier, las leyes pueden modificar o suprimir, sin ser retroactivas, los efectos de derecho -no realizados- de hechos producidos durante la vigencia de la ley anterior. Pero cuando Roubier habla de efectos no realizados, no alude a las consecuencias de derecho consideradas por sí

mismas. sino al hecho de su realización efectiva, es decir, al ejercicio de derechos ya existentes. Pero si un derecho o una obligación han nacido bajo el imperio de una ley, y el ejercicio de aquél o el cumplimiento de ésta pueden prolongarse durante cierto tiempo, o se hallan diferidos de algún modo, la modificación o supresión de tales consecuencias por una ley posterior es necesariamente retroactiva, ya que modifica o destruye lo que existía ya antes de la iniciación de su vigencia. Según García Maynez, Roubier diría que los efectos posteriores a la fecha de iniciación de la vigencia de la nueva ley, si bien ya existían, no se habían realizado; pero entonces habría que responder que la realización de una consecuencia jurídica es un mero hecho, y que lo único que una ley puede modificar o suprimir son los derechos y obligaciones derivados de la realización de un supuesto jurídico, mas no el hecho del ejercicio o del cumplimiento de estas facultades y deberes.

III.9.-TESIS DE BONNECASE

La tesis de Bonnecase se basa en la distinción entre situaciones jurídicas abstractas y concretas. Una ley es retroactiva, según el autor francés, cuando modifica o extingue una situación jurídica concreta; no lo es, en cambio, cuando

simplemente limita o extingue una situación abstracta, creada por la ley precedente. Habrá pues, que fijar los conceptos de situación jurídica abstracta y situación jurídica concreta.

Por situación jurídica entiende Bonnecase "La manera de ser de cada uno, relativamente a una regla de derecho o a una situación jurídica⁸". Las situaciones jurídicas pueden ser abstractas o concretas. "Situación jurídica abstracta es la manera de ser eventual o teórica de cada uno en relación con una ley determinada." Supongamos que una ley establece que personas son capaces de heredar. Relativamente a todas ellas, la ley en cuestión crea una situación jurídica abstracta, en cuanto determina, de modo genérico, qué requisitos deben concurrir en un sujeto para que se halle en condiciones de ser instituido heredero. Otro ejemplo: una ley rebaja a dieciocho años la edad de la mayoría. Todos los menores de dieciocho años se encuentran, relativamente a la nueva ley, en una situación jurídica abstracta. Pero, al cumplir esa edad, la situación jurídica abstracta se transforma en concreta.

A diferencia de la abstracta, "la situación jurídica concreta es la manera de ser, derivada para cierta persona de un acto o de un hecho jurídicos,

que pone en juego, en su provecho o a su cargo, las reglas de una institución jurídica, e ipso facto le confiere las ventajas y obligaciones inherentes al funcionamiento de esa institución⁹".

La transformación de una situación jurídica abstracta en concreto no depende, en todo caso, de la voluntad de los interesados. Algunas veces deriva de hechos no voluntarios. El soltero puede convertir su situación jurídica abstracta en relación de matrimonio, en una situación concreta, para lo cual le basta casarse; el sujeto capaz de heredar, en cambio, no se convierte en heredero por acto propio, sino por la muerte del testador.

Lo dicho revela que la transformación de una situación abstracta en concreta depende de un hecho o un acto jurídico.

"El individuo que bajo el imperio de la ley antigua se había convertido en mayor por haber alcanzado la edad fijada por esa ley, no volverá a ser menor si la nueva ley aumenta la edad de la mayoría; pues, de lo contrario, la segunda ley no podrá escapar al reproche de que es retroactiva. Así, pues, si el legislador no ha formulado expresamente una voluntad contraria, el individuo ya mayor por haber cumplido

veintidós años bajo el imperio de una ley que fija en veinticinco la mayor edad, no volverá a ser menor hasta los veinticinco, so pretexto de que la nueva ley ha retardado la iniciación de la mayoría.¹⁰⁴

Para determinar si una persona se halla, en relación con cierta ley, en una situación jurídica, abstracta o concreta, bastará con inquirir si se han producido o no el hecho o el acto jurídico que condicionan el nacimiento de las facultades o deberes derivados de la misma norma. En caso afirmativo, la persona está frente al precepto, en una situación jurídica concreta; en la hipótesis contraria, la situación del sujeto, frente a la ley, es abstracta y, por ende, una nueva ley puede modificarla o suprimirla, sin que quepa hablar de retroactividad.

La única limitación que debe admitirse, en conexión con este principio, es la que ya indicamos: las situaciones jurídicas concretas han de ser respetadas por la nueva ley únicamente en la hipótesis de que su aplicación retroactiva no lesione un interés de los sujetos colocados en tales situaciones. Si no hay lesión de intereses, la nueva ley debe aplicarse, aun cuando su aplicación sea retroactiva. Si por ejemplo, dicha ley reglamenta la materia de pruebas, sin atacar con ello los

derechos substanciales de los interesados, puede aplicarse a situaciones jurídicas concretas, en cuanto su aplicación no causa a aquellos ningún perjuicio. Si, por el contrario, perjudica a los interesados o restringe sus derechos, habrá que optar por la solución opuesta.

III.9.1.-CRITICA DE LA TESIS DE BONNECASE

Creemos que la teoría de Bonnecase acerca de la noción de retroactividad es la más aceptable, pero no estamos de acuerdo con la terminología empleada por el civilista francés. Dice García Maynez las imprecisiones en que incurre, se deben, en nuestra opinión, a que su teoría no descansa sobre un análisis correcto de los conceptos jurídicos fundamentales y de las relaciones que median entre las leyes y las personas a quienes se encuentran destinadas.

Hemos repetido, en numerosas ocasiones, que en todo precepto legal hay dos partes, el supuesto y la disposición. El supuesto es la hipótesis de cuya realización depende el nacimiento de las consecuencias normativas; la disposición expresa tales consecuencias. De ello se sigue que la imputación de los deberes y derechos que una ley respectivamente impone y concede, depende de que, en relación con cierta persona, se realice el supuesto jurídico.

Recuerde el lector el precepto, tantas veces citado, según el cual, cuando un individuo descubre un tesoro, y está obligado a entregar el resto al dueño del predio. Bonnecase diría que si yo soy dueño de un predio, me encuentro, en relación con aquel precepto, en una situación jurídica abstracta, porque hasta la fecha, nadie ha descubierto un tesoro en tal propiedad. La terminología empleada por Bonnecase parece criticable, porque entre el citado precepto y mi persona no existe relación ninguna, ya que no puede aplicármese. El hecho de que la ley formule una hipótesis que acaso llegue a realizarse en relación conmigo, no significa que, antes de la realización del supuesto, me encuentre yo en la situación jurídica hipotética y abstractamente formulada de la norma. Hablando rigurosamente, no hay situaciones jurídicas abstractas.

Toda situación jurídica nace de la aplicación de un precepto de derecho y, en este sentido, es siempre concreta. Abstracta es la regla legal, no la situación jurídica.

Por otra parte, no es necesario introducir, para fijar el concepto de retroactividad, la distinción que hace Bonnecase. Basta con declarar que una ley es retroactiva cuando modifica o restringe las

consecuencias jurídicas de hechos realizados durante la vigencia de la anterior. Podría también decirse: cuando modifica o restringe las consecuencias jurídicas derivadas de la aplicación de la precedente. La forma de expresión es diversa, pero la idea expresada es la misma, ya que la aplicación de una ley supone siempre la realización de la hipótesis.

Observe el lector que hablamos de realización del supuesto y nacimiento de consecuencias normativas, no de ejercicio de éstas. Los derechos y deberes expresados por la disposición de la ley nacen en el momento en que el supuesto se realiza, aun cuando sean posteriormente ejercitados y cumplidos o no lleguen nunca a ejercitarse ni a cumplirse. Habrá que tomar también en cuenta la posibilidad de que las obligaciones derivadas de la realización de un supuesto no sean exigibles desde el momento en que nacen. Incluso en esta hipótesis, tales obligaciones existen, aun cuando su cumplimiento no pueda reclamarse desde luego.

Si una nueva ley las suprime o restringe, es necesariamente retroactiva, aun cuando al iniciarse la vigencia no sean exigibles todavía.

Las explicaciones anteriores revelan que no es necesario, para establecer la norma de

retroactividad, recurrir al concepto de situación jurídica. Basta con poner en juego, en función de la idea del pasado, los conceptos jurídicos fundamentales de hecho jurídico y consecuencias del derecho.

III.10.- EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE LA IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY

Dijimos antes que en materia de retroactividad hay dos problemas fundamentales. El primero estriba en establecer cuándo la aplicación de una ley es retroactiva; el segundo, en determinar cuándo puede una ley aplicarse retroactivamente. La primera cuestión ha quedado ya resuelta. Una ley es retroactivamente aplicada cuando suprime o modifica las consecuencias jurídicas de un hecho ocurrido bajo el imperio de la anterior. La posibilidad de una aplicación retroactiva implica, por consiguiente, la subsistencia o perduración de los deberes y derechos derivados de la realización del supuesto de la ley precedente. Si tales deberes y derechos se han extinguido en su totalidad durante la vigencia de la primera norma, ya no es posible que la nueva los suprima o modifique.

En realidad, la determinación del concepto de retroactividad no ofrece grandes dificultades. Creemos haber demostrado que el verdadero

problema no es el de la definición de la ley retroactiva, sino el de las excepciones al principio de la retroactividad.

¿En qué casos debe la ley aplicarse retroactivamente? O, expresado en otra forma, ¿cuándo puede una ley modificar o extinguir las consecuencias jurídicas de un hecho ocurrido bajo el imperio de una ley anterior, cuyo supuesto era idéntico al de la nueva?...

Ya hemos visto que el principio general, en esta materia, se enuncia diciendo que la ley no debe aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna. Esto significa que la aplicación retroactiva es lícita en aquellos casos en que a nadie perjudica.

Algunos autores afirman que la regla de la no retroactividad sólo vale para el juez, no para el legislador. De acuerdo con este punto de vista, el autor de la ley está siempre facultado para ordenar que un precepto se aplique a hechos jurídicos pretéritos, estableciendo de este modo excepciones al principio general. Esta tesis no puede ser aceptada por nosotros en los mismos términos en que los autores europeos la han formulado, porque la regla de la no retroactividad constituye en nuestro derecho una garantía individual. En estas condiciones, es indiscutible que no vale sólo para

el legislador ordinario. No tiene, pues, entre nosotros, más excepciones que la señalada por el artículo 5º del Código Civil del Distrito Federal y las que expresa o tácitamente puedan derivar de otros preceptos de la Constitución Federal. Únicamente en los casos en que la aplicación retroactiva de una ley a nadie perjudique o cuando, a pesar de ello, la Constitución Federal autorice dicha aplicación, es posible hacer a un lado el principio general de irretroactividad.

Como ejemplo de un precepto constitucional que tácitamente admite la posibilidad de una aplicación retroactiva de las leyes relativas a la propiedad, podemos citar el párrafo tercero del artículo 27 de nuestra Constitución, que así dice: "La Nación tendrá todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública...."¹¹

III.10.1.- EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD EN MATERIA PENAL

Interpretando a contrario sensu el principio general de que ninguna ley debe producir

efectos retroactivos en perjuicio de persona alguna, llegase a la conclusión de que la retroactividad es lícita cuando, lejos de perjudicar, beneficia a los particulares. Por esa razón suele admitirse que, en materia penal, las leyes que reducen una pena deben tener siempre efectos retroactivos, ya que tales efectos resultan benéficos para el condenado.

De acuerdo con algunos autores, la regla a que acabamos de referirnos vale no sólo en los casos en que al entrar en vigor la ley más benigna aún no se ha dictado sentencia firme, sino también en aquellos en que el reo ha sido condenado por sentencia irrevocable y se encuentra sufriendo su condena. Para que la aplicación retroactiva de la nueva ley sea posible, es necesario, por ende, que las consecuencias jurídicas de la anterior no se hayan extinguido, ya que, en esta última hipótesis, carecería de sentido hablar de retroactividad. Si un hombre es condenado a treinta años de cárcel, por haber matado a un semejante, y una nueva ley reduce el monto de la pena correspondiente al homicidio, pero entra en vigor cuando ya el condenado cumplió su condena, resulta imposible aplicar retrospectivamente aquel precepto.

En lo que toca a las medidas de seguridad, casi todos los penalistas estiman que deben

aplicarse retroactivamente. Como no tienden a imponer "una expiación dolorosa, sino a corregir y proteger al delincuente, la ley debe tener siempre efecto retroactivo, pues es de suponer que la medida de seguridad instituida por la ley posterior, vigente en el momento de la aplicación es la más adecuada al fin de corrección y tutela que estas medidas persiguen¹²".

III.10.2.- EL DERECHO PROCESAL Y EL PROBLEMA DE LA RETROACTIVIDAD.

En lo que atañe al derecho procesal es indispensable distinguir cuidadosamente los hechos jurídicos materiales de los propiamente procesales. Puede hablarse de aplicación retroactiva de la ley procesal sólo cuando ésta destruye o restringe las consecuencias jurídicas de un hecho de naturaleza procesal conrrido durante la vigencia de la anterior. "La aplicación de la norma procesal posterior no queda excluida por la circunstancia de que los hechos cuya eficacia jurídica se discute, hayan ocurrido mientras estaba en vigor una ley procesal distinta, sino únicamente por la circunstancia de que, durante la vigencia de ésta, hayan ocurrido los hechos a que se atribuye la eficacia jurídica procesal".

Si una ley cambia la forma y requisitos de la demanda judicial, puede aplicarse aun cuando se

trato de hechos de índole material ocurridos mientras se hallaba en vigor una ley procesal diversa. En cambio, no debe aplicarse a hechos procesales ocurridos antes de su entrada en vigor.

Expresado en otra forma: las demandas ya formuladas al aparecer la nueva ley, deben quedar sujetas a los requisitos de forma señalados por la precedente.

Por regla general, las leyes procesales contienen una serie de artículos transitorios, que fijan los criterios para la solución de los diversos conflictos en relación con el tiempo. Podemos citar, como ejemplo, los artículos 2º y 3º transitorios del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

1.-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1996, P.7.

2.- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.199.

3.- GARCIA MAYNEZ CITA A BONNECASE.- SUPPLEMENT TRAITE THEORIQUE ET PRACTIQUE DE DROIT CIVIL, PARIS, 1925, PAG.321

4.- SUPPLEMENT. TOMO II, PAG.133

5.- OP. CIT. PAG.131

6.-GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.394.

7.- OP. CIT. PAG.394.

8.- SUPPLEMENT, TOMO II, PAG.19

9.- OP. CIT. PAG.21.

10.-OP. CIT. PAG.268.

11.-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1996, P.22.

12.-GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1988, P.394.

CAPITULO IV

" EL DERECHO COMPARADO "

IV.1.- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994

Al igual que el Plan Nacional de Desarrollo de la Administración anterior, se pretende atender las demandas prioritarias del bienestar social, aquellas que afectan directamente el bienestar de las mayorías o a la seguridad pública, a la educación, a la vivienda, a la disponibilidad de servicios básicos, al acceso y promoción de la cultura, al deporte y al esparcimiento. Nosotros atenderemos lo que se refiere a la vivienda.

El Plan en nuestro estudio favorece la búsqueda de una transformación en el ordenamiento territorial y la desconcentración de las actividades económicas, impulsando la calidad de los servicios urbanos y la capacidad municipal para propiciar su propio desarrollo.

Atiende igualmente, la ampliación de la disponibilidad y el acceso a viviendas y servicios de infraestructura urbana para construir viviendas que se necesitan cada año, la política del país se encauzará a consolidar el Sistema Nacional de Vivienda y todas

aquellas acciones que faciliten el acceso al crédito para que las familias puedan, por sí mismas, contar con el importante patrimonio de una vivienda digna.

Para lograr lo anterior, el Gobierno Federal a través de dicho Plan menciona ciertos lineamientos que podrán hacer posible la realización de las metas que él mismo pretende. Tal es el caso de:

1.- Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa;

2.- Convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento nacional de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

3.- Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo;

4.- Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda mediante el fortalecimiento de la coordinación institucional entre las dependencias federales, los organismos de vivienda y los gobiernos estatales y municipales;

Por otra parte, indica el referido Plan que en materia de financiamiento de vivienda para los

demandantes de ingresos medios, se darán facilidades mediante plazos y condiciones de pago apropiadas a su capacidad; para el caso de demandantes potenciales de vivienda que, teniendo ingresos suficientes para cubrir los pagos de principal e intereses de los créditos y que no pueden hacer frente a los fuertes pagos iniciales, como el enganche, la escrituración y los derechos, para estos casos, se instituirán mecanismos de ahorro vinculados al costo de la vivienda, otra forma sería la creación de instrumentos de capacitación de largo plazo, como el bono bancario para la vivienda.

Se pretende también impulsar la construcción de vivienda para arrendamiento. Para ello, se mantendrán los programas oficiales de financiamiento; se promoverá, en concertación con los sectores social y privado, la revisión del marco jurídico que influya en la construcción de vivienda para arrendamiento; se fomentará la participación de recursos del sector privado en la construcción de vivienda de interés social y de nivel medio, así como de vivienda para renta; se operarán programas para la adquisición de edificios de viviendas, muchos de ellos con renta congelada, transformando a los actuales inquilinos en propietarios.

Mediante el impulso a la densificación urbana, y al mejoramiento y rehabilitación de la vivienda, se estará en condiciones de utilizar plenamente la infraestructura y el equipamiento urbano existente. Para ello, se promoverán la utilización de predios baldíos infraurbanos, se fomentará la rehabilitación de edificios de los centros históricos de las ciudades, se ampliarán los esquemas institucionales para el mejoramiento de viviendas y la introducción de servicios básicos, y se reforzarán las líneas de crédito individual destinados a estos fines.

Esperamos que este documento programático realmente cumpla materialmente con sus objetivos planteados y no quede en el último resguardo de la conciencia de los gobernantes.

IV.2.- ANALISIS DE LA LEGISLATURA ANTERIOR Y SUS REFORMAS.

Ahora bien en este análisis comparativo de los artículos anteriores, con los de la presente reforma se hará de la siguiente manera, primero se verán las modificaciones y la diferencia que estriba entre uno y otro, para esto empezemos a analizar los que se reformaron relativos al Código Civil.

ANTERIOR

2398.-El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

REFORMA

2398.- El arrendamiento, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

RESULTADO.- Aquí la modificación consistió en unir las fincas destinadas al comercio con las destinadas a la industria, ahora con la nueva reforma ambas reciben un trato igual, esto quiere decir que la reforma contempla la importancia que tiene el comercio y la industria a nuestro tiempo son iguales razón por la cual ahora el tiempo máximo que se puede rentar una finca para estas actividades puede ser hasta 10 años.

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

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

RESULTADO.-La modificación en este artículo es quitar definitivamente la cantidad en la que se debía otorgar el contrato de arrendamiento por escrito, pues ahora al responder a las nuevas circunstancias que existían en el país resultaba irrisorio el decir que se tenía que otorgar por escrito este contrato cuando la renta pase de cien pesos anuales, pues debido a la devaluación del peso y la inflación que existe en nuestro país; se hace esta modificación, ahora todos los contratos se tendrán que otorgar por escrito no importando el importe de la renta.

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

2407.-Derogado (D.D. F.21 de julio de 1993.)

RESULTADO.-En este caso la reforma trae consigo la inovación de poder rentar un predio rústico por la cantidad o importe que sea sin la formalidad de elevarlo a Escritura Pública, pues es injusto para el propietario del predio y para el arrendatario el tener que hacer gastos todavía más elevados de lo que puede ser la renta, pues todos conocemos que para elaborar una escritura es más costoso que lo que resultaría la renta misma del propio bien.

2412 Fracción I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todos sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que su misma naturaleza estuviere -- destinada.

2412 Fracción I.-A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrecen al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

RESULTADO.-En este capítulo encontramos la incerción en la reforma de dar seguridad e higiene del inmueble, ya no es tan solo el entregar el bien inmueble en estado de servir con sus pertenencias, sino que ahora la seguridad e higiene del inmueble materia del arrendatario queda a cargo del arrendador como obligación y como un derecho para el arrendatario, pues en experiencias anteriores se podía percatar el deterioro del inmueble. No siendo justo el rentar un inmueble que contenga permanente peligro.

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

2447.-En los arrendamientos que han durado más de cinco años y -- cuando el arrendatario ha hecho mejoras de -- importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones en caso de venta sea -- preferido en los términos del artículo 2446J

aplicándose lo conducente a lo de este Código.
dispuesto en los artículos -
2304 y 2305.

RESULTADO.- En la reforma podemos ver que sólo se ha considerado para el arrendamiento el derecho del tanto, en caso de que el propietario del inmueble decida vender y no se menciona el derecho del tanto para traer mejor derecho de preferencia para el caso de que quiera rentar a un tercero, dejando la iniciativa al arrendador para poder decidir en quien rentar de nuevo.

2448.-Las disposiciones de este Capítulo son de orden público en interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, -- cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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

RESULTADO.-La modificación que se puede encontrar a la reforma es que especifica cuales ordenamientos son de Orden público e Interés Social, no obstante que en el anterior ordenamiento consideraba a todo el capítulo como de Orden Público y no sólo unos artículos.

2488-B.-El arrendador que no haya realizado las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesaria para que una -- una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios -- que los inquilinos sufren -- por esa causa.

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

RESULTADO.-La siguiente modificación que encontramos en la reforma de este artículo, se puede observar que ahora puede cualquier autoridad que esté autorizada para ordenar al arrendador del inmueble las obras necesarias

2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrenda-

2448C.-La duración mínima de todo contrato

miento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

de arrendamiento de -- Fincas Urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

RESULTADO.-En la reforma se puede encontrar la modificación al espíritu del Artículo, pues en el anterior se favorecía al arrendatario, pues si este estaba al corriente del pago se podía prorrogar el contrato por dos años más, siendo así que un contrato de un año, realmente se convertía en 3 años, ahora con la reforma se deja en claro que el cumplimiento forzoso del contrato será de un año, no pudiéndose prorrogar por otro tiempo más; sin embargo cabe la posibilidad de rentar un inmueble por menor tiempo que el año dándole así preferencia al arrendador.

2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.
La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

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

RESULTADO.- En este Artículo se puede ver que fue Derogado en su segundo párrafo ya que en la nueva reforma no contempla el máximo al cual se puede aumentar el importe de una renta dejando ventaja al arrendador.

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

2448-I.- Derogado. (D. O.F., 21 de Julio de 1993).

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

RESULTADO.-En este Artículo la ventaja es para el arrendador, dado que el Código con la nueva Reforma, deja la iniciativa al arrendador de volver a rentar al inquilino a un nuevo tercero, desconociendo el derecho de preferencia.

244B-J.-El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

244B-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser -- preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

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

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

III.-En caso de que el

materia.

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

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

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

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

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

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

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones

establecidas en las -
fracciones II o III de
este artículo, pre-
cluirá su derecho.

RESULTADO.-Las reformas que se hicieron en este artículo con las anteriores y la modificaciones que se hicieron, presenta la innovación de no dar aviso indubitable, pues éste, a veces lleva mucho tiempo, ahora con la nueva reforma se estipula que se dará aviso por escrito no teniendo que hacerlo indubitablemente. y la prescripción del derecho precluye a los 60 días.

244B-K.-El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

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

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

RESULTADO.-En este artículo encontramos una diferencia pues el artículo anterior a la reforma habla del fiador y el artículo de la nueva reforma habla de la participación de los arrendatarios para ejercer el derecho del tanto.

244B-L.-En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

244B-L.-Derogado (D.O F. 21 de julio de 1993).

RESULTADO.- En la reforma se Derogó esta disposición pues no todos los artículos de este capítulo se consideran de Orden Público y de interés social, quedando así al arbitrio de las partes el contratar con apego a la mayoría de estos artículos o no.

2449 al 2451.-Sin observaciones.

2449 al 2451. Derogados. (D.O.F. 21 de julio de 1993).

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

2452.-Derogado (D.O.F. 21 de julio de 1993).

RESULTADO.-Aquí lo que nos interesa resaltar es el modo de pagarse la renta, pues en la legislación anterior se habla de la forma de pago, por plazos y en la nueva legislación, no da una forma o modo de pago, dejando la invitación de las partes de pactar la forma y los plazos de pago.

22453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto de la Ley de Tierras Ociosas.

2453.- Derogado (D.O.-F. a 21 de julio de -1993).

RESULTADO.- La reforma de este artículo trae consigo la libertad y derecho del propietario de un predio, de darlo en arrendamiento en el momento que éste crea conveniente.

2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos me--

2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado, por tiempo expresamente determinado, - concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por es-

ses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

crita dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

RESULTADO.- La reforma trae consigo la innovación de poder dar por recindido el contrato, por cualquiera de las partes, previo aviso por escrito con quince días de anticipación, situación que hace que el proceso sea más expedito y eficaz pues ya no es por medio del aviso indubitable, sino que la forma es darle aviso expresamente por escrito a la otra parte para hacerle saber su voluntad.

2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 1479.

2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, - concluye en el día -- prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se - observará lo que disponen los artículos 2478 y 1479.

RESULTADO.- En este articulado reformado se puede apreciar el espíritu del Legislador, al darle más agilidad al trámite, pues ahora se podrá rescindir el contrato por medio de aviso por escrito.

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

2485.- Derogado (D. O.F. 21 de julio de 1993).

propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca - cuyo arrendamiento ha vencido.

RESULTADO.- la reforma trae consigo el no obstaculizar el proceso de la oferta y la demanda, dando la iniciativa al arrendador de pactar al mejor postor.

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

2486.- Derogado (D.O. D. 21 de Julio de -- 1993).

RESULTADO.- La Reforma en este artículo trae consigo el aniquilar prácticas de mala fé, por parte de inquilinos pues de esta forma, renovaba el contrato de arrendamiento, sin que se hiciera trato con el arrendador, ahora con esta reforma forzosamente para renovar contrato hay que pactar con el arrendador dejando a éste la iniciativa de escoger inquilino.

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

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

el cumplimiento del arrendamiento, cesan al termino del plazo de.- terminado, salvo convenio en contrario.

RESULTADO.-En el presente artículo encontramos la modificación que ahora la renovación o prórroga del arrendamiento, se hará por tiempo indeterminado por ahora se puede solicitar la terminación del contrato en cualquier momento, no teniendo que esperar forzosamente el plazo que antes, se habla fijado para poder pedir la terminación del contrato conforme a lo estipulado por el artículo 247B, quedando obligado el inquilino a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda.

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

2488.-Derogado (D. O F. 21 de julio de -- 1993).

RESULTADO.- en este artículo que se derogó es debido al resultado que esté ya se insertó integro en el artículo anterior de la Reforma.

2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:
I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454.

2489.- El arrendador - puede exigir la rescisión del contrato:
I.-por falta de pago - la renta en los términos previstos en la - fracción I del artículo 2425.

ADICION:

IV.-Por daños graves a la cosa arrendada - imputables al arrendatario; y
V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los

términos del artículo
2441.

RESULTADO.-En este artículo reformado se puede observar que el arrendador puede tener ciertos derechos incluidos en un solo artículo, se puede ver el espíritu del legislador al insertar en este artículo las fracciones IV y V.

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

2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:
I.-Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la Fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento.
II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y
III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

RESULTADO.-En este caso la reforma contempla un mayor número de situaciones para que el arrendador pueda demandar la rescisión del contrato.

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

2491.-Derogado (D.O. F. 21 de julio de 1993).

RESULTADO.- Este artículo fue derogado en virtud de que con la reforma, el espíritu de la ley es de que haya oferta y demanda en el arrendamiento y en el caso del artículo anterior a la reforma obstaculiza ese mercado.

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

2494.-Derogado (D.O. F. 21 de julio de -- 1993).

RESULTADO.-Este artículo fue reformado en virtud de que el espíritu de la ley tiene que ser congruente con las presentes reformas y que el mercado que se pueda revitalizar.

3042.- No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y 2448J de este Código con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

3402.-El último párrafo de este artículo fue derogado. (D.O.F. 21 de julio de 1993).

RESULTADO.- En este artículo la reforma no hace alusión al derecho del tanto, pues ahora con el nuevo espíritu de la Ley lo que se trata es de dar más dinamismo a la oferta y la demanda en el arrendamiento y en la vivienda de interés social, quitando requisitos para poder inscribir el inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora veamos las reformas que se dieron en el Código de Procedimientos Civiles:

42.-En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección

42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzga

de los autos, será también - prueba bastante para su procedencia.

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

RESULTADO.- En este artículo la reforma propone no solo la inspección de los autos, sino que puede ser que no se sepa en donde están los autos del juicio o si éstos se hayan perdido o extraviado, ahora con la Reforma se puede probar la litispendencia o la conexidad con las copias selladas de la demanda o la contestación de la demanda, en el caso de cosa juzgada con las copias certificadas de la sentencia.

114.-Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:
VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución de que decrete su ejecución; y

114.-Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:
VI.-La sentencia que condene al arrendatario de casa-habitación a desocuparla; y.

RESULTADO.- En esta Reforma encontramos la modificación de notificar personalmente solo la sentencia que condene al arrendatario a desocupar la casa ya no así la ejecutoria de la misma.

271.- (Ultimo Párrafo).
Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afectan las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea el inquilino y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

271.- (Ultimo Párrafo).
Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejan de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trata de asuntos en que las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos a que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

RESULTADO.-En la Reforma de este artículo, se puede comparar que se deroga lo que respecta al arrendamiento de fincas urbanas pues resulta congruente el que ahora se tenga por confeso al demandado cuando se deje de contestar la demanda.

489-499.-DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

489-499.-DEROGADOS (D.O.F. 21 de Julio de 1993).

RESULTADO.-Estos artículos que fueron derogados por las Reformas están encaminadas a que el Juicio Especial de Desahucio desaparezca, en virtud de que el espíritu de la Ley y del Legislativo, es de acelerar el proceso, no como la experiencia observó que en esta etapa servía para amañar el proceso por parte de litigantes, autoridades, inquilinos y arrendadores, ahora con la nueva actitud y trato que nos da la ley este proceso comienza con el aviso que presente por escrito de la voluntad de querer recindir el contrato de arrendamiento, ahora con las Reformas, ya no es necesario promover el juicio de jurisdicción voluntaria, para promover el aviso indubitable y solo con éste se daba por enterado al arrendador o el arrendatario el dar por terminado el contrato, ahora solo se tiene que presentar el aviso por escrito, ya no importa la forma en que se dé el aviso, puede ser por diferentes medios, ahora bien este orden de ideas el no tener un tipo de juicio especial de desahucio se tendrá que pedir la desocupación del inmueble en la misma demanda conforme lo estipula los artículos 957 al 968.

517 fracción III.- si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

517 fracción III ADICION.-Si en el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

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

RESULTADO.- Sólo en el caso de que el actor confiese que los hechos son ciertos o que se allane de la demanda, el juez le concederá un plazo máximo de cuatro meses para la desocupación del inmueble.

731 FRACCION III.-Las Salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra jueces de lo civil y de lo familiar. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

731 FRACCION III ADICION.-Las Salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia de las demandas de responsabilidad civil, presentadas contra los jueces de lo civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno.

RESULTADO.- En esta incertidumbre que hace el legislador a este artículo podemos apreciar que toma en cuenta ya no tan solo a los jueces civiles y familiares sino también a los del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal.

957.-A las controversias que versen sobre el arren-

957.-A las controversias que versen sobre

damiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capitulo Cuarto, del Titulo Sexto del Código Civiles serán aplicables las disposiciones de este Titulo, excepto el juicio especial de desahucio a que se aplicarán las disposiciones del Capitulo IV, del Titulo Séptimo de este Código.

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

sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este Titulo El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

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

RESULTADO.-La presente Reforma trae consigo el juntar todo lo que se refiere al arrendamiento en un solo Titulo, dejando al olvido lo que respecta al juicio especial de desahucio, como le hacia mención el antiguo articulo, pero el no hacer o señalar una figura equiparable al juicio especial de desahucio podria traer graves consecuencias en un futuro no muy lejano para el juez quien tiene que aplicar un criterio que no se encuentra bien definido en la Ley, dando como consecuencia el traer interpretaciones diferentes entre los mismos jueces conforme a la misma ley, pues como es de interpretación y no se menciona un plazo para la desocupación del inmueble éste tiene que utilizar su criterio según su mejor y leal entender.

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

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

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

RESULTADO.- Se puede apreciar que la presente Reforma está en caminata a que las controversias de orden de arrendamiento Inmobiliario, se solucionen en un solo juicio, ya no teniendo que demandar la rescisión del contrato y la desocupación del inmueble rentado por dos vías diferentes produciendo gastos innecesarios, tanto a las partes, los litigantes como al Estado, ya que la administración de justicia debe ser pronta y expedita.

959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días.

959.-Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando al juez en el auto de admisión, la fecha para la celebración de la audiencia

de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

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

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

RESULTADO.- En esta reforma que se hizo a éste artículo podemos apreciar diversos cambios en el proceso, pues ahora se trata de dar más dinamismo al mismo, pues ahora desde el auto que da entrada a la demanda debe de fijarse a más tardar 35 días después la audiencia de conciliación; también se desprende que desde el primer escrito que haga parte se deben de señalar las pruebas pues no se señala término para la presentación y ofrecimiento de las mismas, dando así una mayor celeridad al proceso que se sigue.

960.-El demandado formulará la contestación

960.-Desde la admisión de las pruebas y hasta

en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca que considere oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que, el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro casos negando los hechos.

la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen en las pruebas y éstas se desahoguen en la prueba de ley;

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

RESULTADO.-En la presente reforma de este artículo se desprende el querer dar un mayor apoyo a las partes, pues el juez coadyuva a las mismas cuando éstas no pueden ser desahogadas por sí mismas, pero las que no se desahoguen en la audiencia de ley se tomarán como desiertas, ello en virtud de que en una sola audiencia se desahoguen todas las pruebas dando una mayor seguridad jurídica al proceso y una mayor celeridad en el trámite de las mismas.

961.-Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juez las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará

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

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

II.-De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

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

las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

La audiencia a que se refiere presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

RESALTADO.- El artículo anterior que fue reformado trae consigo el que el legislador piense en la necesidad de que ahora en una sola audiencia se desahoguen las pruebas ofrecidas, sin que haya dilación o se difiera la misma, pues como la experiencia ha demostrado que para el desahogo de una misma prueba se llegaba a tardar más de dos o tres días, la que retrasaba toda la audiencia y por ende todo el proceso.

962.-En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en

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

efecto devolutivo.

para cubrir las rentas adeudadas.

RESULTADO.-La presente reforma trae consigo el asegurar el pago de las rentas adeudadas, una vez que satisfaga el requisito de que el demandado se le requiera comprobar de que esta al corriente de los mismos mediante los recibos correspondientes o bien ya sea a través de su debida consignación mediante billete de deposito.

963.-Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezará a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

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

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

RESULTADO.- El artículo anterior a la reforma contempla la etapa para el ofrecimiento de pruebas, éste en cambio ahora se contempla en la reforma en un artículo anterior, lo cual, es innecesario repetir pues la presente reforma de este artículo ahora contempla que el domicilio del demandado sea siempre el que es objeto del arrendamiento.

964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

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

En dicha audiencia se observarán las reglas

siguientes:

I.- El juez solo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.-Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento a su estado de preparación;

III.-Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

RESULTADO.- La presente reforma trae consigo que los incidentes que solían poner algunos litigantes mañosos servían para retardar el proceso y no dejaban que se siguiera el mismo hasta que no fuera resuelto el incidente, razón por la cual ahora el legislador para darle una mayor agilidad al mismo, ordena que los incidentes se desahoguen conjuntamente con la sentencia haciendo que en un mismo acto se haga todas las resoluciones del caso.

965.-Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

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

I.-Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará pa

ra que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva en contra por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

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

RESULTADO.- En la presente reforma podemos ver mas claramente lo que el legislador pretende ahora al legislar y reformar este articulo, pues como se desprende del mismo en caso de que se llegue a apelar ya sea un auto o una resolución y hasta la sentencia misma se dará trámite a todas las apelaciones en un solo acto.

966.-La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos, las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo.

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

RESULTADO.- En la presente reforma se puede observar el que ahora todas las apelaciones incluyendo la de la sentencia definitiva solo sea admitida en un solo efecto, ya no como anteriormente que era en ambos efectos.

Ahora veamos las reformas que se dieron en la Ley de Protección al Consumidor:

73.- Los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley. Asimismo, esta ley es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considerará como consumidor y el arrendador como proveedor.

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

RESULTADO.- En la presente reforma de este artículo podemos observar que ahora la ley de protección al consumidor hace caso omiso de los arrendadores dejando que solo se encargue la ley civil.

CONCLUSIONES

P R I M E R A.- Por lo que se puede concluir que las Reformas Inquilinarias que se analizaron han sido más políticas que jurídicas, pues como se pudo ver con la presente investigación dichas Reformas tienen una serie de imperfecciones.

S E G U N D A.- Como ha quedado expuesto en el presente trabajo, y en concordancia con la conclusión anterior, dichas Reformas inquilinarias no cumplen con lo establecido por el Artículo Cuarto Civil para el Distrito Federal, pues deja de lado el sistema sucesivo [que para el caso sería el que se hubiera aplicado] el cual contempla "... Una ley, reglamento, circular o disposición de observancia general fija el día en que se debe de comenzar a regir, obliga desde el día con tal de que su publicación haya sido anterior". Pero para el caso particular esto no sucedió por que fue Reformada la ley, dejando sin efecto lo hecho por el Legislativo, razón por la cual no aceptamos el que una ley sea Reformada antes de entrar en vigencia, pues si es así, viola el principio de seguridad jurídica.

T E R C E R A.- De acuerdo con dichas Reformas, de las cuales, algunas no han entrado en

vigencia, por que según el decreto del 23 de septiembre de 1993, dichas disposiciones van a entrar en vigencia a partir del 19 de octubre de 1996, (salvo algunas excepciones), quedando una redacción obscura de la ley, que deja a la discrecionalidad de las autoridades y al arbitrio de los peritos en derecho, el interpretar la ley a su antojo, debido a ello no creemos que el espíritu del legislativo haya quedado claro, y en consecuencia quedando muchas lagunas en las Reformas que se hicieron en materia inquilinaria por subsanar, con lo cual se darían algunos conflictos de leyes en el tiempo, para la aplicación de una u otra disposición.

C U A R T A. - Las reformas inquilinarias del 19 de julio de 1993, según sus artículos transitorios dice que entrarían en vigencia a partir de los 90 días después de su publicación, haciendo el cómputo de éstas, deberían de haber entrado el 19 de octubre del mismo año; pero esto no se llevó a cabo, por que fueron Reformados los artículos transitorios por el Decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, lo cual nos lleva a decir que estas Reformas Inquilinarias son imperfectas, dado que como ha quedado expuesto en esta investigación, el moderno proceso legislativo existen seis etapas a saber: Iniciativa, discusión, aprobación, sanción, publicación e iniciativa o

iniciación de la vigencia; pues es en esta última etapa la que no se llegó a culminar, por lo que dicha Reforma carece de elementos formales para surgir a la vida jurídica.

Comenzando desde su entrada a la vida jurídica o sea la iniciación de la vigencia, la cual en nuestro punto de vista carece del elemento formal, a mayor abundamiento, no se deja precisado cual ha sido el espíritu del legislador, por que en estas Reformas más que conforme a Derecho tratan de ser políticas, cumpliendo con sistemas impuestos por los gobernantes en turno.

Q U I N T A.- Debido a que las presentes Reformas Inquilinarias se llevaron a cabo por el Legislativo a instancia del Ejecutivo, para poder dar cumplimiento al Plan Quinquenal presentado por el Lic. Carlos Salinas de Gortari, durante su gobierno, éstas fueron planteadas con mucha premura, más que por dar un verdadero cambio al contrato y al proceso de arrendamiento, sino por cumplir con el plan de gobierno que se estaba gestando.

Por otro lado, como se vió en la presente investigación, esto tenía que ver con revitalizar la economía y la industria de la vivienda, pues se había quedado rezagada, por lo que tenía que hacerse una revisión

al marco jurídico del arrendamiento y que resultara recituable para los arrendadores. Pero las Reformas propuestas no ha cumplido su objetivo, por muchas razones, entre otras por la política que ha venido utilizando el gobierno, también por que para llegar a una sentencia, se tenía que pasar por varios procesos, lo que hace que el juicio sea retardado, por lo que muchos arrendadores y propietarios optan por no rentar.

S E X T A - Se propone hacer un nuevo estudio del marco jurídico, en el cual se tome en cuenta la experiencia de pasadas legislaciones, para que éstas tengan realmente un beneficio social no tratando de favorecer a arrendadores o arrendatarios, y que no cumpla con planes o prioridades políticas, sino con la situación económica y real de la sociedad mexicana, en particular la que habita esta gran Ciudad de México.

BIBLIOGRAFIA

- 1.-AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1977.
- 2.-BRAVO VALDES, BEATRIZ Y BRAVO GONZALES, AGUSTIN, SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO, Editorial PAZ-MEXICO, Decima Edición, México, D.F., 1967.
- 3.-CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EDITORIAL IMPRENTA DE AGUILAR E HIJOS, MEXICO, 1976.
- 4.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO, 1991.
- 5.-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1990.
- 6.-DE FINA, RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1988.
- 7.-ESTATUTO LEGAL DE LOS EXTRANJEROS, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 1991.
- 8.-GARCIA BARTIAS, IGNACIO, DERECHO CIVIL, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1976.
- 9.-GARCIA MAYNEZ, EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA S. A., EDICION TRIGESIMO NOVENA, MEXICO D.F., 1998.
- 10.-MACEO PABLO, EL CODIGO CIVIL DE 1870, EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO, 1976.
- 11.-PASQUER DU, CLAUDE, INTRODUCCION A LA THEORIE GENERALE ET A LA PHILOSOPHIE DU DROIT, NEUCHÂTEL, 1967.
- 12.-PEREZNETO CASTRO, LEGNEL, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL HARLA, MEXICO, 1989.
- 13.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, DE LOS CONTRATOS * TOMO IV, EDITORIAL PORRUA S.A., DECIMOQUINTA EDICION, MEXICO, 1967.
- 14.-ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, Editorial PORRUA, S.A., Decima Edición, México D.F. 1985.
- 15.-SANCHEZ MACEO MIGUEL, DATOS PARA EL ESTUDIO DEL NUEVO CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, IMPRENTA DIRIGIDA POR JOSE BATISTA, MEXICO

- 16.-SANCHEZ PECEL RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1964.
- 17.-SUPPLEMENT TRAITE THEORIQUE ET PRACTIQUE DE DROIT CIVIL, PARIS, 1925.
- 18.-ZAMORA VALENCIA, MIGUEL ANGEL, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL MEXICO,
MEXICO, 1955.