



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN

EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

TESIS

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN DERECHO**

PRESENTA:

ALFREDO BERNAL TORIS

DIRECTOR DE TESIS:

**MTRA. DIANA LUCÍA CONTRERAS DOMÍNGUEZ
PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO**

Santa Cruz Acatlán, Naucalpan, Estado de México, mayo de 2019.



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.

Dedicatorias

A la Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Superiores Acatlán mi alma máter, por abrirme las puertas del conocimiento y proporcionarme los elementos académicos que me han permitido concluir este proyecto.

A mis Padres por forjarme con el ejemplo del esfuerzo y la perseverancia, así como por su motivación, valores clave que me han llevado a la consecución de mis objetivos.

A mis hermanos y familiares, por el apoyo incondicional aún en los momentos más difíciles, y por su motivación en cada proyecto emprendido a lo largo de mi vida.

A mis compañeros y amigos del posgrado, por el compañerismo y apoyo que me brindaron en cada momento compartido durante la maestría.

Agradecimientos

Al Consejo de Ciencia y Tecnología por el apoyo y facilidades brindadas para mi permanencia en el posgrado y el desarrollo de este trabajo de investigación.

A Dios, por darme vida, salud y fortaleza para llegar hasta este punto de mi vida, y lograr concluir esta maestría.

A mi Directora de Tesis, Maestra Diana Lucía Contreras Domínguez, por su dirección, e invaluable observaciones y aportaciones en la investigación y redacción de esta tesis.

A los maestros y doctores integrantes de mi sínodo, que con sus observaciones y consejos reforzaron mi trabajo de investigación.

***A todos ustedes con mi mayor admiración y respeto.
Muchas gracias.***

INDICE

Introducción.....	5
-------------------	---

CAPITULO PRIMERO

IGUALDAD, IMPARCIALIDAD Y LIBERTAD CONTRACTUAL

EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. La Igualdad.....	9
1.1. El concepto de Igualdad de Luigi Ferrajoli.....	9
1.1.1. La Igualdad como norma. Modelos de tratamiento de las diferencias	12
1.1.2. Modelo de la indiferencia jurídica hacia las diferencias	12
1.1.3. Modelo de la diferencia jurídica de las diferencias.....	13
1.1.4. Modelo de la homologación jurídica de las diferencias.....	13
1.1.5. Modelo de la valoración jurídica de las diferencias	14
1.2. El Derecho General de Igualdad de Robert Alexy.....	16
1.2.1. La estructura del mandato de igualdad	17
1.2.2. Trato Igual y desigual.....	18
1.2.2.1. El mandato de trato igual	18
1.2.2.2. El mandato de trato desigual.....	19
1.2.3. El principio de igualdad y la valoración	19
1.2.4. Igualdad jurídica e igualdad de hecho.....	20
1.2.5. Derechos de igualdad como derechos subjetivos	20
1.3. Teoría de la justicia como imparcialidad de John Rawls	21
1.4. Garantías Judiciales del proceso	26
1.5. Teoría del acto jurídico	29
1.5.1. El hecho jurídico en sentido amplio.....	29
1.5.2. Requisitos de validez del acto jurídico	31
1.5.3. Requisitos de eficacia del acto jurídico	31

1.6. Teoría de los contratos.....	32
1.6.1. Principios de la teoría clásica de los contratos.....	33
1.6.1.1. Principio de autonomía de la voluntad	33
1.6.1.2. Principio de la fuerza obligatoria del contrato.....	34
1.6.2. La Intervención del Estado en la formación de los contratos	35
1.7. El contrato de arrendamiento y algunas observaciones	37
1.8. Correlación de las teorías y conceptos en las relaciones contractuales	39
Conclusiones Capítulo I	50

CAPITULO SEGUNDO
DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES
AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y A LAS
CONTROVERSIAS JUDICIALES

2.1. Normatividad que regula el arrendamiento inmobiliario	51
2.2. Regulación de las Garantías procesales en la Constitución.....	52
2.2.1 Prioridad en la solución del conflicto	56
2.3. Las Garantías Procesales en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos.....	58
2.4. Disposiciones que regulan el arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México.....	63
2.4.1. Legislación Civil de la Ciudad de México	64
2.4.1.1. Disposiciones generales respecto del contrato de arrendamiento	64
2.4.1.2. Los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.....	68
2.4.1.3. El Arrendamiento de inmuebles destinados a uso habitacional	74
2.4.1.4. El arrendamiento por tiempo indeterminado	83
2.4.1.5. Forma de terminar el Arrendamiento	84

2.5. Disposiciones que regulan el proceso judicial en la Ciudad de México.....	86
2.5.1. Controversias en materia de arrendamiento	86
Conclusiones Capítulo II	94

CAPITULO TERCERO
ORDEN PÚBLICO Y DESIGUALDAD
EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. Los Antecedentes.....	96
3.1.1. Los primeros conflictos inquilinarios.....	97
3.1.2. Intervención del Estado.....	99
3.1.3. El conflicto de los años 70´s.....	101
3.2. Los Motivos	103
3.2.1. El Decreto de Congelamiento de Rentas	104
3.2.2. La prórroga indefinida de las rentas congeladas.....	110
3.2.3. Las disposiciones de Orden Público	112
3.3. Las disposiciones y su aplicación.....	117
3.3.1. El Orden Público en el Arrendamiento	118
3.3.2. Las obligaciones de las partes cuestiones de fondo y de forma	121
3.3.3. Estipulación de la renta	123
3.3.4. Duración del arrendamiento	125
3.3.5. Presunción de pago y mora	131
3.3.6. Notificación de desalojo	137
3.4. Desigualdad y Orden Público	140
Conclusiones Capítulo III	148

CAPITULO CUARTO
IGUALDAD Y ORDEN PÚBLICO
HACIA UNA NUEVA CULTURA EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

4.1. Igualdad y Orden público.....	150
4.2. Comprobación de la hipótesis	151
4.3. Propuestas para mejorar la práctica del arrendamiento inmobiliario	169
4.3.1 Replanteamiento y perfeccionamiento de la ley.....	169
4.3.2.Cláusulas comunes a los contratos de arrendamiento de uso habitacional	177
4.3.3. Registro de Antecedentes de Arrendamiento Inmobiliario	181
4.3.4. Inscripción del Contrato de Arrendamiento	188
4.3.5. Acuerdo resolutorio del contrato de arrendamiento	189
4.3.6. Contrato de seguro de daños y pago de rentas	192
Conclusiones Capítulo IV	197
Conclusiones Finales	200
Bibliografía	201
Anexos	204

Introducción

La vivienda es una necesidad fundamental del hombre en virtud de que en torno a ella se llevan a cabo la mayoría de las actividades diarias de la familia; en tal razón, debido a la importancia que esta reviste ha sido considerada dentro de los problemas prioritarios en la agenda del gobierno desde hace ya varios años, a través de la puesta en marcha de programas de vivienda sobre todo de las llamadas de interés social.

Este tipo de inmuebles en su mayoría son pequeños con espacios reducidos, pero que aún así no están al alcance de la mayoría de las personas; toda vez que no cuenta con los recursos para la compra de alguno de estos espacios, ni tienen acceso a créditos hipotecarios ya sea otorgados por instituciones bancarias, o por instituciones como el INFONAVIT para la compra de estos inmuebles.

Se debe resaltar el hecho, de que este tipo de inmuebles de interés social se encuentran contruidos en conjuntos habitacionales en donde se concentran cientos o miles de casas o departamentos desarrollados por grandes constructoras sobre todo en las periferias de la ciudad, lejos de os centros de trabajo y de estudio, reservando los inmuebles de mayor precio a la Ciudad de México inmuebles con acceso solo a personas de un mayor poder adquisitivo.

Ante tal panorama una salida es la figura del arrendamiento de inmuebles, figura jurídica que podría representar una posible solución a la problemática de la vivienda, pero que desde hace años también ha representado un problema dados los abusos en su momento, por parte de los arrendadores, que generó conflictos con los arrendatarios, y que llevó a la creación tanto de disposiciones especiales como de juzgados especializados en la materia para resolver estos conflictos.

Esta especialización provocó que al paso de los años tanto la celebración de los contratos como la solución de los procesos judiciales, se vieran viciados mediante prácticas indebidas ahora por parte de los arrendatarios.

Así por ejemplo se volvieron comunes prácticas tales como negarse a firmar un contrato cuando ha vencido el original o se ha extraviado, incumplir en el pago de la renta en las fechas pactadas o negarse a pagarlas definitivamente, o bien negar la entrega del inmueble arrendado, cuando ha terminado el plazo forzoso del, prácticas que no expresa, sino implícitamente son permitidas por el carácter social que tienen las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario.

El carácter de orden público de las disposiciones que rigen los arrendamientos de uso habitacional en la Ciudad de México, tiene la intención de proteger los intereses de una de las partes, en este caso a los arrendatarios, por lo que es necesario desde esta perspectiva colocar a ambas partes arrendador y arrendatario en un plano de igualdad tanto en la celebración de los contratos, como de igualdad y equidad en la solución de los conflictos judiciales.

El presente trabajo de investigación lleva el propósito de analizar y buscar alternativas de solución a la situación del arrendador frente al arrendatario en la celebración de los contratos de arrendamiento de uso habitacional en la Ciudad de México, así como la problemática que enfrenta el arrendador al promover una controversia judicial con el objeto de hacer efectivo el cobro de rentas pendientes o, la recuperación del inmueble arrendado.

Para el desarrollo se abordan diferentes temas; en el Capítulo Primero, denominado Marco Teórico Conceptual, se analiza el marco teórico que servirá de base para el desarrollo de los capítulos subsecuentes, ya que se estudia la noción de la Igualdad en las teorías de Luigi Ferrajoli, y Robert Alexy, la teoría del acto jurídico, la teoría clásica del contrato, para concluir con el contrato de arrendamiento y algunas observaciones en la materia.

El Capítulo Segundo es un análisis al Marco Jurídico aplicable al arrendamiento de inmuebles en la Ciudad de México, se analizan las disposiciones del Código Civil de la Ciudad de México, referentes los derechos del arrendador, los derechos del arrendatario, los modos de terminar el contrato de arrendamiento, la fianza entre otras; y del Código de Procedimientos Civiles la disposiciones relativas a las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario.

En el Capítulo Tercero, se estudia como la figura del orden público trasciende en las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional, al permitir abusos por parte del arrendatario, así como la parcialidad con que actúa el Juzgador y que jurídicamente permite esta figura al resolver determinadas controversias judiciales.

En el Capítulo Cuarto, se lleva a cabo un ejercicio por demostrar como la aplicación de las figuras igualdad, imparcialidad y libertad contractual representan un límite al carácter de orden público que reviste la relación entre arrendador y arrendatario al tiempo que se proponen una serie de alternativas de solución que buscan se genere un panorama de equilibrio en la relación entre el arrendador y el arrendatario.

CAPITULO PRIMERO
IGUALDAD, IMPARCIALIDAD Y LIBERTAD CONTRACTUAL
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. La Igualdad

1.1. El concepto de Igualdad de Luigi Ferrajoli

Una parte importante en el desarrollo del presente trabajo es la determinación y delimitación del término igualdad. De la igualdad jurídica la teoría del derecho puede ofrecer, como de cualquier otro concepto teórico, varias definiciones formales, en este caso se analizará concepto de igualdad de la teoría de Luigi Ferrajoli en su obra *Principia Iuris*.

Ferrajoli señala que un primer parámetro de la igualdad jurídica, es el que ofrecen nuestras nociones de “normas téticas” y de “situaciones universales”, es que son jurídicamente iguales en las situaciones que se les adscriben todas las personas físicas destinatarias de las mismas normas téticas y por ello titulares de las mismas situaciones universales, como es el caso por ejemplo de las prohibiciones penales y de los derechos fundamentales.¹

Otro significado que distingue Ferrajoli es el de la “*égalité en droits*”, la igualdad de derechos, expresado en el primer artículo de la *Déclaration* de 1789. Este significado hace consistir los derechos fundamentales en los derechos conferidos a todos como personas y/o ciudadanos y/o capaces de obrar, la igualdad jurídica entre personas y, por otro lado, entre ciudadanos y entre capaces de obrar consiste en la igualdad en los derechos fundamentales.²

¹ Ferrajoli, Luigi, *Principia Iuris*, Teoría del Derecho y de la Democracia, trad Juan Carlos Bayón Mohino, para la traducción de Prefacio, Introducción, Preliminares y capítulos 1-5; Marina Gascón Abellán, para la traducción de los capítulos 6-9; Luis Prieto Sanchís, para la traducción de los capítulos 10-12, Madrid, Ed Trotta, 2011, Tomo 1, p. 742

² *Idem*

En este sentido para Ferrajoli, la igualdad es la relación de universalidad que reúne a una clase de personas naturales en la titularidad de los mismos derechos. En esta definición la igualdad jurídica es una relación entre personas naturales, que tiene por objeto los derechos universales atribuidos a las mismas.

En esa razón la igualdad jurídica no es más que la igual titularidad de los derechos fundamentales, o sea, de las expectativas negativas y positivas que esos derechos universalmente aseguran.³

En concreto, señala Ferrajoli la igualdad de las personas naturales lo es (solamente) en los derechos humanos; la de los ciudadanos en los derechos públicos; la de las personas capaces de obrar en los derechos civiles; la de los ciudadanos capaces de obrar, es decir, de las personas *optimo iure*, en los derechos políticos y por tanto en todos los derechos fundamentales.⁴

Ferrajoli identifica a la igualdad jurídica con la forma universal de los derechos fundamentales, decir que un determinado derecho es fundamental quiere decir que todos aquellos, personas, ciudadanos o capaces de obrar, a quienes se atribuye son igualmente titulares.

Las dimensiones de la igualdad dependen de un lado de la extensión de la clase de los sujetos (los todos) a los que la igualdad se refiere; de otro, de la cantidad de derechos reconocidos y garantizados en forma universal. Bajo ambos aspectos, universalismo de los derechos fundamentales e igualdad jurídica son exactamente lo mismo, el primero es el significado de la segunda y ésta se incrementa con el crecimiento de aquél.⁵

De cualquier modo, siempre la igualdad jurídica no es nada más que la idéntica titularidad de los mismos derechos fundamentales independientemente

³ *Ibidem*, p. 743

⁴ *Idem*

⁵ *Ibidem*, p. 744

del hecho, y más bien justamente por el hecho, de que sus titulares son entre sí diferentes.

La igualdad jurídica se detiene aquí. Al margen de los derechos fundamentales, las personas son todas, y en todo, distintas las unas de las otras.⁶

Ferrajoli establece un nexo entre las diferencias y la igualdad para oponerlo a la idea de desigualdades, señala que las diferencias no son otra cosa que los rasgos específicos que al tiempo que diferencian, individualizan a las personas y que son en cuanto tales tuteladas por los derechos fundamentales; las desigualdades sean económicas o sociales son en cambio las disparidades entre sujetos producidas por la diversidad de sus derechos patrimoniales.⁷

El principio de igualdad puede ser caracterizado como un principio que impone la tutela de las diferencias por medio de los derechos individuales y de los conexos espacios de libertad y de autonomía.

La reducción de las desigualdades excesivas o intolerables por medio de los derechos sociales y de las conexas relaciones de solidaridad; confiere a la igualdad una característica ulterior, expresada en casi todas las constituciones mediante la afirmación del principio de la dignidad de las personas, es decir, de su igual valor y por tanto del valor de la persona.⁸

El principio de igualdad en la teoría de Ferrajoli, representa una norma relacionada con lo que equivale a un derecho fundamental, el derecho a la igualdad, que es al mismo tiempo individual y social. Como derecho individual consiste en la expectativa de la igualdad ante la ley, a no ser discriminado o excluido por razones de raza, lengua religión entre otras.⁹

⁶ *Ibidem*, p. 745

⁷ *Ibidem*, p. 746

⁸ *Idem*

⁹ *Ibidem*, p. 747

Como derecho social, en la expectativa positiva de la remoción de los obstáculos que impiden el desarrollo de la persona humana y su participación en la vida política, económica y social; esto es a lo que se denomina *capacidades fundamentales* y de las que depende la efectividad de todos sus otros derechos.¹⁰

En la teoría de Ferrajoli, la igualdad es un principio normativo que puede resultar ineficaz a consecuencia de las múltiples discriminaciones, que pueden violar la igualdad por lesiones o por incumplimiento de los derechos fundamentales, estas discriminaciones son desigualdades antijurídicas, pues consisten en el desigual tratamiento de las diferencias que este tutela por igual o en la frustrada satisfacción de los derechos sociales conferidos a todos por igual.

En tal sentido señala que la igualdad en los derechos no es otra cosa que una igualdad en las expectativas de no lesión de los derechos individuales, y de expectativas de prestación en qué consisten los derechos sociales.¹¹

1.1.1. La Igualdad como norma. Modelos de tratamiento de las diferencias

De los argumentos de Ferrajoli se desprende que el principio de igualdad, en los sentidos descritos, es un principio normativo, cuyo carácter contradice la tesis en la que el principio de igualdad se opondría al valor de las diferencias; en esta tesis se advierte una indeterminación de los términos igualdad y diferencia, que Ferrajoli aclara mediante lo que llama modelos de tratamiento de las diferencias, a partir de los cuales establece su configuración de igualdad.

1.1.2. Modelo de la indiferencia jurídica hacia las diferencias

El primer modelo, el modelo de la indiferencia jurídica hacia las diferencias, el tratamiento, las diferencias no son ni valoradas ni desvaloradas, ni tuteladas ni reprimidas, ni protegidas ni violadas. Simplemente son ignoradas. Este modelo

¹⁰ *Idem*

¹¹ *Ibidem*, p. 748

parte del paradigma Hobbesiano del estado de naturaleza salvaje del hombre, es anárquico al coincidir con la ausencia de derecho, el destino de las diferencias depende de la ley de más fuerte.¹²

La diferencia de clase se resuelve en la explotación ilimitada del trabajo dependiente; la diferencia de sexo se resuelve a través de la sujeción de la mujer al hombre y su limitación al trabajo doméstico.

1.1.3. Modelo de la diferencia jurídica de las diferencias

El segundo modelo es el de la diferenciación jurídica de las diferencias, que se expresa en la valoración de algunas identidades y en la desvaloración de otras, y por tanto en la jerarquización de las diferentes identidades. En este modelo las identidades determinadas por diferencias valoradas vienen consideradas como estatus privilegiados, fuente de derechos y poderes, base de un universalismo moderado, en torno a los sujetos privilegiados.¹³

Por otro lado las diferencias —por ejemplo, las de mujer, negro, herético, apóstata, extranjero, apátrida o extracomunitario— son consideradas como estatus discriminados, fuente de exclusiones o de sujeción y, algunas veces, de persecución. Este constituye el paradigma de los ordenamientos jerarquizados de casta, o de clase propios de las etapas más arcaicas del derecho. En este modelo las diferencias resultan en desigualdades.¹⁴

1.1.4. Modelo de la homologación jurídica de las diferencias

El tercer modelo es el de la homologación jurídica de las diferencias, en este modelo las diferencias aparecen desvaloradas no porque se conciben como desvalores con respecto a otras abiertamente asumidas como valores, sino

¹² *Ibidem*, p. 749

¹³ *Idem*

¹⁴ *Idem*

porque resultan todas ignoradas en nombre de una vaga afirmación de la igualdad.¹⁵

En este modelo las diferencias en lugar de ser transformadas en estatus de privilegios o discriminación, vienen apartadas o bien reprimidas violentamente como desviaciones, en el marco de una homologación, neutralización e integración.

Es el modelo de los socialismos reales y burocráticos, pero también es el modelo de asimilación de los ordenamientos liberales en este modelo las diferencias no son origen de discriminaciones, más bien son desconocidas, en ese desconocimiento de las diferencias en cuanto derechos, las diferencias son penalizadas de hecho, para los diferentes que se asimilan, como para aquellos que no lo hacen por los márgenes de ineffectividad de la proclamada igualdad.¹⁶

1.1.5. Modelo de la valoración jurídica de las diferencias

El cuarto modelo de configuración jurídica de las diferencias el de la igual valoración jurídica de las diferencias, se sustenta en el principio normativo de igualdad en los derechos fundamentales y en un sistema de garantías capaces de asegurar su efectividad.¹⁷

Contrario al primero, que se muestra indiferente a las diferencias, impone la obligación de garantizar a todos su libre afirmación y realización no dejándolas bajo la ley del más fuerte, sino haciéndolas objeto de las leyes del más débil que son justamente los derechos fundamentales. En contraste con el segundo modelo.

Por último se distingue del tercer modelo porque no desconoce las diferencias, las reconoce y valora como otros rasgos de la identidad de las

¹⁵ *Ibidem*, p.750

¹⁶ *Idem*

¹⁷ *Idem*

distintas personas sobre cuya concreta especificidad cada una funda su amor propio y el sentido autónomo de sí misma en las relaciones con los demás.¹⁸

La igualdad como norma jurídica, supone que esta no es un derecho, sino un valor, establecida jurídicamente justo porque reconoce que de hecho los seres humanos son todos diferentes entre sí y se quiere impedir que sus diferencias pesen como factores de desigualdad. En este sentido señala Ferrajoli, hay asimetría entre igualdad y diferencia.

Igualdad es un término normativo que expresa una convención que implica que, precisamente porque somos diferentes, debemos ser considerados y respetados como iguales y que, tratándose de una norma, no basta con enunciarla, sino que es preciso observarla y sancionarla.

Diferencias, en cambio, es un término descriptivo, implica que entre las personas hay diferencias, la identidad de toda persona viene dada por sus diferencias, y que son por tanto sus diferencias las que se tutelan, respetan y garantizan de acuerdo al principio de igualdad.¹⁹

En tal razón concluye definiendo a la igualdad como el igual derecho de todos a la afirmación y a la tutela de la propia identidad, en virtud del igual valor atribuido a todas las diferencias que hacen de cada persona un individuo distinto a todos los demás y de cada individuo una persona como todas las demás.²⁰

En la postura de Ferrajoli lo opuesto a la igualdad no es la diferencia, sino la desigualdad, ya sea jurídica o antijurídica, desigualdades jurídicas son las desigualdades económicas y sociales, derivadas de los derechos patrimoniales; antijurídicas la generadas por la vulneración del principio de igualdad, es decir por las discriminaciones de las diferencias.

¹⁸ *Idem*

¹⁹ *Ibidem*, p. 752

²⁰ *Idem*

Señala Ferrajoli que las desigualdades jurídicas, son eliminadas por la efectividad de los derechos sociales, que imponen niveles mínimos de lo que se denomina igualdad sustancial; las desigualdades antijurídicas son limitadas por la efectividad de los derechos individuales que contraponen a lo que se denomina igualdad formal.²¹

1.2. El Derecho General de Igualdad de Robert Alexy

Robert Alexy es un autor de origen alemán de quien entre sus obras se puede destacar su Teoría de la Argumentación Jurídica, en la que señala la necesidad de estructurar ideas referidas a la doctrina de manera lógica, de acuerdo al derecho vigente para llegar a una argumentación práctica.

Sn embargo, independientemente de su importancia no se abordará en este trabajo la teoría de la argumentación jurídica; dentro de las obras de Robert Alexy se encuentra el libro denominado Teoría de los Derechos Fundamentales, en donde el autor aborda también el tema de la igualdad al referirse a ella como el Derecho General de Igualdad.

Alexy Establece una distinción entre el derecho general de igualdad que podríamos decir es el principio general de igualdad y por otro lado distingue a los derechos especiales de igualdad que son por ejemplo los que se encuentran estatuidos en la ley fundamental.

Señala que el artículo 3º párrafo I de la Ley Fundamental que prescribe *Todas las personas son iguales ante la ley*, (que podría ser el equivalente al artículo 1º de la Constitución Política de nuestro país), al establecer *ante la ley* sugiere que se ha redactado en el sentido de un mandato de igualdad en la aplicación del derecho, pero esta definición de mandato en la aplicación de

²¹ Idem

Derecho puede vincular solo a los órganos que aplican el derecho no así a legislador.²²

Esta noción de igualdad, implica que las leyes deben aplicarse sin tomar en cuenta a la persona, aplicándola a todo caso que caiga bajo su supuesto, en otras palabras las normas deben de ser obedecidas sin importar a quien sean aplicadas. Para contrarrestar la imitación del artículo 3º, el artículo 1º párrafo tercero de su Ley Fundamental vincula a los tres poderes, es decir, también vincula al legislador.

1.2.1. La estructura del mandato de igualdad

Según Alexy, el principio general de igualdad dirigido a legislador, no requiere que todos sean tratados de la misma manera y que todos deban ser iguales desde todos los puntos de vista, esto sin permitir todas las diferencias ni todas las distinciones; por lo que inserta la formula *hay que tratar igual a lo igual y desigual a lo desigual*. Si el principio de igualdad se limitará a una práctica universalista de decisión, el legislador podría realizar cualquier discriminación sin violar el principio de igualdad.²³

Para que haya una vinculación del legislador, se requiere interpretar la formula no como una exigencia relativa a la forma lógica de las normas, sino como una exigencia relativa a su contenido, no en el sentido de un mandato de igualdad formal sino material. Sin embargo los problemas de esta interpretación surgen en que nunca dos personas o dos situaciones son iguales desde todos los puntos de vista.

Al surgir de relaciones triádicas, *a es igual a b con respecto de la propiedad P, P1, P2*, Alexy los denomina juicios de igualdad fáctica parcial, pues se refieren a algunas y no a todas las propiedades del par de comparación. Dicha igualdad

²² Alexy, Robert, *Teoría de los derechos fundamentales*, Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2007, pp. 347-348.

²³ *Ibidem*, pp 348-349

fáctica parcial es conciliable con un trato desigual y la desigualdad fáctica parcial con un trato igual.²⁴

Dado que no existe una igualdad ni una desigualdad desde todos los puntos de vista, concluye que la igualdad y por ende la desigualdad tienen que relativizarse en tres puntos:

- A. Tiene que ser una igualdad valorativa relativa a igualdades o desigualdades fácticas parcial, de otro modo no podría contribuir a la fundamentación de tratos diferenciados.
- B. Una igualdad valorativa, relativa a determinados tratos de otro modo no explicaría por qué dos personas que desde un punto de vista son tratadas igual no pueden ser tratadas igual desde todos los puntos de vista.
- C. Debe relativizarse con respecto a un criterio de valoración que permita decir que es valorativamente igual o desigual.²⁵

En conclusión la igualdad a que se refiere Alexy es una igualdad material que lleva a determinar cual valoración es la correcta y con ello a determinar que es una ley justa, correcta o razonable; hasta qué grado es posible establecer una fundamentación racional de los juicios de valor y quien dentro del sistema jurídico debe ser competente para establecerlos.

1.2.2. Los mandatos de trato igual y desigual

1.2.2.1. El mandato de trato igual

Una diferenciación es arbitraria y, en consecuencia está prohibida cuando no es posible encontrar una razón a favor de ella, que esté calificada de una determinada manera. Quiere decir que tiene que haber una razón suficiente para

²⁴ *Ibidem*, pp 352-353

²⁵ *Idem*

las diferenciaciones, es decir tiene que haber un razón suficiente que las justifique de otro modo esta ordenada la igualdad de trato; en este sentido, el principio general de igualdad establece la carga de la argumentación en tratos desiguales.

1.2.2.2. El mandato de trato desigual

Para el mandato de un trato desigual, exige que se logre una fundamentación justo de ese mandato, mientras que la norma de igualdad de trato deja que sea suficiente para el mandato de igualdad de trato el que no se haya logrado una fundamentación del permiso de una diferenciación; en esta asimetría consiste la carga de a argumentación a favor del trato igual.

Esta asimetría entre la norma de igualdad y la de desigualdad trae como consecuencia que el principio general de igualdad puede ser interpretado en el sentido de un principio de igualdad que prima facie exige un trato igual y solo permite un trato desigual si puede ser justificado con razones contrapuestas.²⁶

1.2.3. El principio de igualdad y la valoración

Contra la sujeción del legislador al principio de igualdad, no puede manifestarse que ella trae como consecuencia que el Tribunal Constitucional adquiera la competencia para hacer valer irrestrictamente sus valoraciones en lugar del legislador; por el contrario en virtud del principio general de igualdad adquiere determinadas competencias para fijar límites a la competencia del legislador.

Dentro del marco de la aplicación del principio general de igualdad es indispensable una medida semejante de valoraciones subjetivas o incontrolables, que en lo que refiere a la vinculación del legislador obligarían a tratar el principio

²⁶ *Ibidem*, pp 362-363.

general de igualdad de una manera diferente a las otras normas de derecho fundamental.²⁷

1.2.4. Igualdad jurídica e igualdad de hecho

La igualdad jurídica es un valor en sí mismo, en este sentido existe un paralelismo entre la igualdad jurídica y la libertad negativa, el principio de la igualdad jurídica puede aplicarse con mucha mayor facilidad y certeza que el de la igualdad de hecho. Un problema de la igualdad de hecho es que quien actúa puede controlar y percibir el proceso de creación de la igualdad, solo de manera imperfecta, en consecuencia, el principio de igualdad jurídica no puede sacrificarse por la igualdad de hecho.²⁸

Para evitar la colisión entre la igualdad jurídica y la libertad de hecho dentro del concepto de igualdad, existe la posibilidad de renunciar al principio de igualdad de hecho. Lo anterior debido a que la idea de la igualdad de hecho es una base demasiado insegura para un reconocimiento judicial de derechos concretos a la igualdad de hecho.²⁹

1.2.5. Derechos de igualdad como derechos subjetivos

Los derechos subjetivos que resultan del principio general de igualdad, son derechos a omisiones, de perturbaciones arbitrarias de la igualdad jurídica, en tal razón el principio general de igualdad es de naturaleza negativa, es posible distinguir tres tipos de derechos que surgen el principio general de igualdad:

- A. Derechos de igualdad definitivos abstractos, el derecho a la igualdad de trato, cuando no existe una razón suficiente para permitir un trato desigual,

²⁷ *Ibidem*, p 365

²⁸ *Ibidem*, pp 369-370

²⁹ *Ibidem*, pp 373-374

y el derecho a ser tratado desigualmente cuando existe una razón suficiente para que este ordenado un trato desigual.

- B. Derechos de igualdad definitivos concretos. Al derecho a la omisión de un trato desigual pueden adscribirse derechos de igualdad concretos, tanto del status negativo como del status positivo.
- C. Derechos de igualdad prima facie abstractos, pueden ser de dos tipos, uno atiende al principio de igualdad jurídica, el otro al de igualdad fáctica. El derecho prima facie a la igualdad jurídica, puede formularse como un derecho prima facie a la omisión de tratos desiguales, el derecho prima facie a la igualdad fáctica, es un derecho prima facie a acciones positivas del estado.³⁰

En este punto podemos concluir que Robert Alexy, al igual que Ferrajoli, conciben a la igualdad a partir de las diferencias o desigualdades, Alexy contempla como causa de esas desigualdades el actuar legislativo del estado mismo que se ve limitado por la actuación del Tribunal Constitucional.

1.3. Teoría de la Justicia como Imparcialidad de John Rawls

Hasta ahora se ha analizado el concepto de igualdad a partir de las Teorías de Luigi Ferrajoli y de Robert Alexy como base del presente trabajo de investigación, a partir de las concepciones de igualdad establecidas por ambos autores se puede llegar a dos afirmaciones, por un lado tenemos una idea de igualdad que se sustenta en las diferencias de los individuos, por el otro la obligación de legislador de hacer respetar esa igualdad a partir de la creación de leyes.

³⁰ *Ibidem*, pp. 379-382.

Sin embargo para el desarrollo de los temas que se abordarán en el presente trabajo, y que se pueden resumir como el conflicto de intereses entre dos partes, es decir entre arrendadores y arrendatarios, es necesario también analizar la idea de Justicia.

Nociones de justicia puede haber varias, pero para el interés que atañe a esta investigación, se debe de tocar la noción de justicia que debe de impartir un juez al resolver una controversia es decir, resolver no solo justamente sino con imparcialidad; en tal razón se analizará ahora la idea de la Justicia como Imparcialidad a partir de la Teoría de la Justicia de John Rawls.

John Rawls, desarrolla una teoría de la Justicia como imparcialidad en su libro denominado Teoría de la Justicia, en donde entiende a la justicia como la primera virtud de las instituciones sociales, señala que cada persona posee una inviolabilidad fundada en la justicia que ni siquiera el bienestar de la sociedad en conjunto puede atropellar.³¹

Visualiza a la sociedad como una asociación de personas que reconocen reglas de conducta como obligatorias, en la que para obtener ventajas comunes, existen tanto un conflicto como una identidad de intereses, identidad de intereses puesto que la cooperación social hace posible para todos una vida mejor, hay un conflicto de intereses puesto que las personas con objeto de perseguir sus fines cada una de ellas prefiere una participación mayor a una menor.³²

Pero aún cuando los hombres estén en desacuerdo cada uno tiene una noción de justicia es, entienden la necesidad de disponer de un conjunto característico de principios que asignen derechos y deberes básicos y de

³¹ Rawls, John, Teoría de la Justicia, trad. de María Dolores González, Fondo de Cultura Económica, México, 2006, p. 17

³² *Ibidem*, p. 18

determinar lo que consideran la distribución correcta de las cargas y beneficios de la cooperación social, y están dispuestos a afirmar tales principios.³³

Para Rawls el objeto primario de la justicia es la estructura básica de la sociedad o, más exactamente, el modo en que las grandes instituciones sociales distribuyen los derechos y deberes fundamentales y determinan la división de las ventajas provenientes de la cooperación social.³⁴

Señala en su obra que en esta sociedad existen grandes instituciones que son la Constitución y las principales disposiciones sociales y económicas, pero que estas en ocasiones favorecen algunas posturas frente a otras, a las que llama desigualdades profundas; siendo a estas desigualdades a las que se debe aplicar en primer término los principios de justicia social.

En este punto Rawls establece cual es el objeto de la justicia al señalar que la justicia de un esquema social depende esencialmente de cómo se asignan los derechos y deberes fundamentales, y de las oportunidades económicas y las condiciones sociales en los diversos sectores de la sociedad.³⁵

A partir de su objeto Rawls establece una primera concepción de la justicia social a la cual concibe como aquella que proporciona, en primera instancia, una pauta con la cual evaluar los aspectos distributivos de la estructura básica de la sociedad.³⁶

Para establecer su ideal de justicia Rawls, visualiza a la sociedad tomando como base el contrato social, pero no como el contrato para entrar en una sociedad, sino que los principios de la justicia para la estructura básica de la sociedad son el objeto del acuerdo original.

³³ *Ibidem*, p. 19

³⁴ *Ibidem*, p.20

³⁵ *Ibidem*, p. 21

³⁶ *Ibidem*, p. 22

Según Rawls, estos principios han de regular todos los acuerdos posteriores; especifican los tipos de cooperación social que se pueden llevar a cabo y las formas de gobierno que pueden establecerse. A este modo de considerar lo llama justicia como imparcialidad.

En la justicia como imparcialidad, la posición original de igualdad corresponde al estado de naturaleza en la teoría tradicional del contrato social. Dado que todos están situados de manera semejante y que ninguno es capaz de delinear principios que favorezcan su condición particular, los principios de la justicia serán el resultado de un acuerdo o de un convenio. Es decir transmite la idea de que los principios de la justicia se acuerdan en una situación inicial que es justa.³⁷

La noción de la justicia como imparcialidad es por tanto una teoría contractual, en la cual, uno de los problemas es determinar cuáles serán los principios de justicia, Rawls lo resuelve señalando que igual que en otras ideas contractuales, consiste en dos partes: 1) una interpretación de la situación inicial y del problema de elección que se plantea en ella, y 2) un conjunto de principios en los cuales, se dice, habrá acuerdo.³⁸

Ahora bien, dado que cada miembro de la sociedad tiene una inviolabilidad fundada en la justicia o, en un derecho natural, el cual no puede ser anulado ni siquiera para el bienestar de cada uno de los demás. La justicia niega que la pérdida de libertad para algunos se justifique por el hecho de que un bien mayor sea compartido por otros.

En la justicia como imparcialidad, las personas aceptan por anticipado un principio de igual libertad y lo hacen sin un conocimiento de sus fines más particulares. Convienen, por tanto, implícitamente, en adecuar las concepciones

³⁷ *Ibidem*, p. 25.

³⁸ *Ibidem*, p.28.

de su bien a lo que requieran los principios de la justicia o, al menos, en no insistir en pretensiones que los violen directamente.³⁹

En tal razón el concepto de lo justo es previo al del bien, esta prioridad se convierte en un rasgo central de la concepción de la justicia como imparcialidad, que impone así ciertos límites iniciales a lo que es bueno y a las formas de carácter que son moralmente valiosas, y, con ello, al tipo de personas que los hombres deben ser.

Ahora bien, la idea de la justicia como imparcialidad comprende la idea de las personas libres e iguales. Esta idea concibe por un lado, a los ciudadanos como sujetos con capacidad de participación en la cooperación social. Y por otro, concibe al ciudadano como sujeto equipado y dispuesto culturalmente para participar permanente en los diversos escenarios de interacción social. Ello hace necesario que toda persona desarrolle ciertas facultades.

Por un lado, debe articular a su plan de vida un sentido de justicia acorde con los principios de la justicia política que hacen a la sociedad como un sistema equitativo de cooperación social; por el otro orientar su acción práctica en función de una concepción de bien articulada a fines y objetivos que cada persona considera necesarios para la vida humana.

En tal razón, las personas que hayan desarrollado las anteriores facultades morales poseen la capacidad de participar en la sociedad que le genera beneficios. Igualmente, estarán motivadas a respetar los términos equitativos establecidos por la cooperación como parte de los fines u objetivos de ellos mismos.

³⁹ *Ibidem*, p. 41.

1.4. Garantías Judiciales del Proceso

Desde hace ya varios años en ordenamientos de diversas latitudes se han desarrollado disposiciones tendientes a proteger a los individuos respecto de actos dictados por las autoridades, así como a garantizarles el acceso a la justicia, por un tribunal competente que actúe de forma imparcial y dentro de los plazos establecidos previamente para cada procedimiento.

Estos principios se han erigido en garantías procesales que protegen los derechos de los gobernados cuando acuden ante el Estado en su función impartidora de justicia para dirimir una controversia, sea entre los particulares y el Estado o bien, cuando el Estado en su función jurisdiccional va a resolver una contienda entre particulares. Respecto al tema Luigi Ferrajoli se refiere a las garantías procesales de la siguiente forma:

Podemos, en cambio, caracterizar las garantías procesales como aquellas que, en el plano Jurisdiccional, aseguran al máximo la comprobación de la verdad fáctica, o sea, garantizan la verificación por parte de la acusación y la refutación por parte de la defensa de las concretas hipótesis acusatorias, estableciendo para ello los criterios de coherencia y justificación o, si se quiere, las condiciones para su aceptación como verdaderas:...

Así pues la institución de las garantías procesales se constituye como base fundamental de todo proceso al buscar por un lado que una parte acusadora pueda comprobar su acusación y la parte defensora pueda controvertir los hechos que constituyen la acusación buscando por un lado la justificación de la defensa o la aceptación de la acusación.

Las Garantías Procesales buscan en todo eliminar los obstáculos que se presenten a la impartición de justicia convirtiéndose en requisitos de validez de un procedimiento, Osvaldo Alfredo Gozaíni se refiere a ellas de la siguiente forma:

⁴⁰Ferrajoli, Luigi, Epistemología Jurídica y Garantismo, México, Distribuciones Fontamara, 2004, p238

...las garantías procesales se generalizan a todo proceso como requisito de validez de los procedimientos; hasta llegar a las enmiendas estadounidenses, dando origen a la conceptualización del “debido proceso formal y sustancial” y a la aparición del principio de razonabilidad como guía y ejecutor de obligaciones fundamentales para la defensa y protección de los derechos humanos; en la última etapa, el desarrollo de las garantías específicas que debe resguardar “ todo proceso” es muy importante, porque se insertan dentro del movimiento mundial de acceso a la justicia que pretende eliminar obstáculos y simplificar los trámites, generando una conciencia solidaria para resolver los conflictos.⁴¹

Si se parte de esta idea, las Garantías Procesales buscan agilizar la impartición de justicia eliminando trámites innecesarios, simplificando la resolución de conflictos, lo cual entraña diversas obligaciones que debe de cumplir el Estado, al respecto, refiriéndose a la materia penal Luigi Ferrajoli expone las obligaciones que debe de cumplir la autoridad en observancia a las garantías procesales de la siguiente forma:

...las garantías procesales no son más que la traducción en reglas jurídicas de elementales criterios epistémicos de verificación y refutación empírica, es decir, de criterios o reglas de la inducción empírica: la carga de la prueba de la hipótesis acusatoria no es otra cosa que la carga de producir confirmaciones empíricas que permitan aceptarla como verdadera; la comunicación al imputado en forma clara y precisa de los hechos que se le atribuyen y el derecho de la defensa al contradictorio, no son más que el sometimiento a prueba de la misma hipótesis acusatoria mediante su exposición a las confutaciones y a las contrapruebas producidas por la defensa; y, en fin, la imparcialidad del Juez respecto a las partes en conflicto, la publicidad y la oralidad del rito procesal, la obligación de motivar todas las resoluciones judiciales y la pluralidad de grados de la jurisdicción, no son otra cosa que reglas que aseguran la honestidad intelectual del juez y del fiscal, su independencia de juicio y los controles sobre sus eventuales errores y abusos.⁴²

⁴¹ Gozáni, Osvaldo Alfredo, *El debido proceso constitucional. Reglas para el control de los poderes desde la magistratura constitucional*, Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional, México, julio-diciembre de 2002, Disponible en:

<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestiones-constitucionales/article/view/5647/7374>.

⁴² Ferrajoli, Luigi, op. cit., nota 1, p. 244

Si bien en el párrafo que se transcribe el autor hace alusión claramente a la materia penal, lo cierto es que las garantías procesales entrañan un conjunto de principios aplicables en toda materia, administrativa, mercantil, civil, laboral, ello en razón de que buscan ante todo la aplicación por parte de la autoridad de un conjunto de prerrogativas a favor del individuo cuando acude ante la autoridad a buscar solución a una controversia.

Las garantías procesales representan entonces aquellos derechos del individuo oponibles al estado en la solución de conflictos, y se sustentan como requisitos necesarios para regular la función jurisdiccional del estado.

Héctor Fix-Zamudio divide las Garantías Procesales en tres grupos, garantías judiciales son las que establecen las normas constitucionales para lograr la independencia del juzgador; garantías de las partes aquellas que tienen los justiciables cuando acuden a solicitar la prestación jurisdiccional, se encuentra englobadas en los artículos 14º y 17º Constitucionales; y formalidades esenciales del procedimiento contenidas en los artículos 14º y 20º de la Constitución.

Las Garantías judiciales se encuentran en varios preceptos de diferentes ordenamientos, sin embargo se pueden sintetizar como aquellas que establecen los requisitos mínimos de elegibilidad para ocupar un cargo jurisdiccional y las prerrogativas de que gozan con el objeto de lograr la independencia de los juzgadores, es decir, selección y designación, permanencia, responsabilidad y remuneración.

Las Garantías de las partes son las prerrogativas de que goza el gobernado cuando acude a solicitar la tutela jurisdiccional del Estado; en la Constitución Política se encuentra regulado el derecho de acción en el artículo 17 Constitucional, el derecho de audiencia en el artículo 14 y que hace también referencia a las formalidades esenciales del procedimiento, así como el artículo 20º que establece los derechos de los acusados en el proceso penal.

Este conjunto de disposiciones se traducen en beneficios que protegen al individuo al momento de acudir ante el estado en su función jurisdiccional, y en su conjunto a lo largo de la historia han contribuido a acuñar un concepto que doctrinariamente se ha conocido como Debido Proceso, que podemos sintetizar como el derecho de todo individuo al acceso a la justicia pronta, expedita e imparcial, en donde se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

1.5. Teoría del acto jurídico

1.5.1. El hecho jurídico en sentido amplio

El hecho en sentido amplio, en el que se puede comprender a todo fenómeno de la naturaleza o conducta humana, que el legislador considere para atribuirle consecuencias jurídicas. De ahí, que el hecho jurídico como género jurídico tenga dos grandes especies, el acto jurídico y el hecho jurídico en estricto sentido. En el conocimiento y estudio de la categoría conceptual hecho jurídico en su sentido amplio, hay en la doctrina dos corrientes: La francesa y la alemana.

En la doctrina francesa el hecho jurídico lato sensu, se clasifica en la especie a) Acto jurídico, unilateral y bilateral, y en la especie b) hecho jurídico en sentido estricto, el que subdivide a su vez en: conductas o hechos del ser humano, que pueden ser tanto lícitos como ilícitos, y en eventos o hechos de la naturaleza.

Ernesto Gutiérrez y González, propone un concepto de acto jurídico en los siguientes términos: *La conducta del ser humano en que hay una manifestación de voluntad, con la intención de producir consecuencias de derecho, siempre y cuando una norma jurídica sancione esa manifestación de voluntad y sancione los efectos deseados por el autor.*⁴³

⁴³ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Décima Octava Edición, Porrúa, p. 109.

En cuanto al hecho jurídico en sentido estricto, Gutiérrez y González lo define como: *Una manifestación de voluntad que genera efectos de derecho independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos.*⁴⁴

El hecho jurídico en sentido estricto tiene dos especies: conductas del ser humano y eventos de la naturaleza. En el primero de los supuestos por conductas del ser humano, la doctrina francesa, la subclasifica en hechos o conductas lícitas, y hechos o conductas ilícitas. Las segundas a su vez, se subclasifican, en civiles y penales.

Conforme a la Teoría francesa del hecho jurídico en un sentido amplio, el acto jurídico es la manifestación unilateral o bilateral de voluntad que desea generar consecuencias de Derecho, consistente en conductas de dar, hacer o no hacer, y cuyos efectos están previstos por el legislador; acto jurídico que tiene elementos de existencia o de esencia, los cuales deberán cumplir con una serie de requisitos para que el acto jurídico tenga plena validez.

Elementos de existencia del acto jurídico. Por lo tanto, los elementos esenciales del acto jurídico, dependiendo si el acto es bilateral o unilateral, está integrado de:

- A. Consentimiento o voluntad.
- B. Un objeto posible, y
- C. Excepcionalmente, una forma solemne.

El consentimiento es el acuerdo de voluntades, de dos o más personas que puede tener por efecto el crear, transmitir, modificar o extinguir efectos de derecho, trátase de derechos subjetivos, deberes jurídicos u obligaciones de carácter convencional.

⁴⁴ *Ibidem*, p112

De acuerdo a lo establecido en el Código Civil, en su artículo 1792, el objeto directo es crear, transmitir, modificar y extinguir derechos y obligaciones; en consecuencia, el objeto directo del convenio en su especie "contrato", es el de crear y transmitir derechos y obligaciones. De lo anterior, resulta que el objeto indirecto del convenio, y por lo tanto directo de la obligación; consiste en la conducta de dar, hacer o no hacer o abstenerse de hacer, misma a la que se obligan las partes.

1.5.2. Requisitos de validez del acto jurídico

No basta la creación de un acto, sino se requiere además que la voluntad o voluntades que en él intervinieron, sean de personas conscientes del acto que realizaron, esto es, que se trate de personas capaces, tanto de goce como de ejercicio.

Sin embargo, no basta que las personas sean capaces, se requiere que externen su voluntad de manera libre, es decir, que esté libre de vicios de la voluntad. Se necesita también, para que el acto valga, que la voluntad o voluntades que intervinieron en la celebración del acto, persigan un objeto y les guíe un motivo o fin que sea lícito, que no contrarié el orden público o las buenas costumbres.

Y finalmente, se necesita que la voluntad o voluntades, que además, de cumplir con los anteriores requisitos, se exterioricen en la forma o manera en como la Ley lo determina para que el acto valga como tal.

1.5.3. Requisitos de eficacia del acto jurídico

Ernesto Gutiérrez y González, ha propuesto como una Teoría personal, la relativa a los requisitos de eficacia como parte integrante de la estructura del acto

jurídico. Los anteriores requisitos no los regulan los códigos civiles estatal y federal. Como tales, sin embargo, se desprende su existencia de la naturaleza de muchas y variadas figuras jurídicas que se regulan en ellos, define a los requisitos de eficacia de la siguiente forma:

*La situación de tiempo o conducta positiva o negativa, que fija la ley o pactan las partes, para que un acto jurídico –unilateral o bilateral- que tiene plena existencia y completa validez, empiece a generar algunas o todas sus consecuencias de derecho.*⁴⁵

En lo relativo a los elementos de existencia y requisitos de validez del acto jurídico en general ya sea unilateral o bilateral, y en lo particular, por lo que se refiere al bilateral o convenio en un sentido amplio o lato sensu o a través de sus dos especies: Contratos y convenios en sentido restringido, se aplican conforme al principio analógico contenido en el artículo 1859 del Código Civil del Distrito Federal y el Federal del año 2000.

1.6. Teoría de los contratos

En los apartados anteriores se ha hecho un análisis de los diferentes temas que servirán de sustento para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se ha hablado de la Igualdad, de la Justicia, de la Teoría General del Acto Jurídico, y ahora por razón de método se analizará la Teoría de los Contratos para concluir el primer capítulo de esta investigación con el Contrato de Arrendamiento y sus elementos.

Primero que nada se debe entender que en cierta forma desde el inicio todo se ha realizado en base a contratos. Para el desarrollo de la vida del hombre en sociedad, este se dio cuenta primero de la necesidad de entablar relaciones con individuos celebrando una especie de contrato por el que abandonaba ese estado

⁴⁵ *Ibidem*, pp. 149-150

de vida salvaje en el que imperaba ley del más fuerte aceptando vivir bajo normas que se sustentaban sobre el respeto al bien común.

Una vez que el hombre aprende a vivir en sociedad, ve la necesidad de crear instrumentos que faciliten el intercambio de bienes entre individuos del mismo grupo social y con individuos de otros grupos sociales, podemos mencionar como ejemplo más arcaico de acuerdo de voluntades el trueque para después evolucionar en los diferentes tipos de contratos que existen hasta nuestros días y que cambian y se adecúan a las necesidades del hombre.

En el presente tema se abordará la teoría de los contratos, pero en virtud de no ser este un trabajo de índole descriptivo, no se abordarán los parámetros clásicos de clasificación de los contratos y de sus requisitos, más bien, en razón de la mayor importancia se abordará este tema desde la teoría clásica del contrato que tiene como principios fundamentales la autonomía de la voluntad de las partes y la fuerza obligatoria del contrato.

1.6.1. Principios de la teoría clásica de los contratos

1.6.1.1. Principio de autonomía de la voluntad

Sea cual sea el contrato del que se hable, es la teoría clásica de contrato sobre la que se entiende el desarrollo de los diferentes contratos, esta teoría clásica se sustenta sobre dos principios fundamentales, la libertad contractual o principio de autonomía de la voluntad y la fuerza obligatoria del contrato.

El principio de autonomía de la voluntad implica que la voluntad humana es toda poderosa y no reconoce más limitaciones que aquellas estrictamente necesarias para el mantenimiento de la sociedad. Cada individuo tiene la facultad

de crear, por un acto de su libre voluntad, una determinada situación jurídica, que el Derecho objetivo está obligado a respetar.⁴⁶

Lo anterior representa que la esfera jurídica de cada persona estará definida por la voluntad de esa persona, y por tanto en esa esfera personal nada podrá modificarse, extinguirse o crearse, sino en base a la voluntad de su titular.

En este sentido, la ley deberá acatar esta voluntad individual, absteniéndose hasta donde sea posible de intervenir en la regulación de las relaciones de los particulares, transformando en alguna forma la esfera jurídica de los mismos, sobre todo en el campo del derecho de las obligaciones, pues aquí es donde se considera que los particulares están en posibilidad de apreciar mejor que nadie al contratar lo que les conviene.⁴⁷

Cuando el principio de autonomía de la voluntad se refiere de manera específica a la formación de contratos, lleva el nombre de “principio de la libertad de contratación,”⁴⁸ es decir es aquí donde radica lo que conocemos como libertad contractual, ya que los particulares gozan de la libertad de decidir tanto con quien van a contratar como los términos y alcances de las obligaciones que contraerán por la celebración de ese contrato.

1.6.1.2. Principio de la fuerza obligatoria del contrato

El segundo principio de la teoría clásica de los contratos, es el principio de la fuerza obligatoria del contrato una vez celebrado, en este principio se centra el adagio conocido como “pacta sunt servanda” que en esencia implica que los contratos legalmente celebrados, adquieren fuerza de ley entre aquellos que los celebran.

⁴⁶ Aguilar Gutiérrez, Antonio, “La Evolución del contrato”, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, México, núm. 22, enero-abril 1955, p.27, <https://revistascolaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/boletin-derechocomparado/article/view/9023/8120>

⁴⁷ *Ibidem*, p. 28.

⁴⁸ *Idem* p. 28

El hecho que un contrato adquiriera fuerza de ley, lleva implícita una doble imposición atendiendo al carácter obligatorio de los términos acordados en el contrato, lleva una imposición en su obligatoriedad y una imposición en su ejecución para el caso de incumplimiento, es decir lleva implícita una imposición tanto a las partes como para el juez.

A las partes, porque ellas están obligadas a observar sus compromisos, a cumplir las obligaciones que contrajeron al contratar, de la misma manera que están obligadas a observar y a acatar la ley. Al juez, porque él no tiene la facultad de revisar y corregir, alterando o modificando los términos del contrato, sino que debe limitarse a asegurar su cumplimiento en caso de inejecución.⁴⁹

La obligatoriedad del contrato debe de permanecer intacta, salvo en determinadas excepciones.

Sólo excepcionalmente el contrato puede ser modificado por imprevisión, esto es, por el cambio no previsible de las circunstancias del mismo, y ello en los casos en que se pacto de manera expresa insertándose en el contrato la cláusula “rebus sic stantibus”, en virtud de la cual el contrato puede ser revisado si los acontecimientos exteriores transforman las condiciones de ejecución del contrato.⁵⁰

1.6.2. La Intervención del Estado en la formación de los contratos

A decir de Antonio Aguilar Gutiérrez, la intervención del estado en la formación de los contratos y en la determinación de sus efectos, así como en el curso de la ejecución de los mismos, ha traído consigo el debilitamiento del

⁴⁹ *Ibidem*, p. 29.

⁵⁰ *Ibidem*, p. 30.

principio de la libertad contractual, y de la fuerza obligatoria e intangibilidad de los contratos.⁵¹

Esta intervención del estado se ha producido invocando diversas razones primordialmente de índole social y se lleva a cabo mediante la promulgación de leyes que desnaturalizan el sentido de las obligaciones.

En efecto, esta intervención del estado surge en un afán proteccionista de los grupos que en un momento dado considera desprotegidos o vulnerables a abusos por parte de otros grupos.

Las disposiciones surgidas de este tipo de leyes, desnaturalizan el derecho de las obligaciones, pues cuando este es de índole interpretativo respecto de la voluntad de las partes, ahora se vuelven disposiciones imperativas e incluso prohibitivas ya que no solo se limitan a establecer que debe hacerse, sino que se impone a la voluntad de los particulares, y en consecuencia el Estado les da el carácter de irrenunciables, para vincular a las partes a su cumplimiento obligatorio.

Esta intervención del estado también abarca el ámbito judicial, puesto que se faculta también a los jueces para modificar las obligaciones de las partes, en los asuntos sometidos a su conocimiento lo que implica conceder al juez arbitrio para adaptar los contratos a las disposiciones imperativas.

En última instancia, estas normas imperativas o dispositivas, son, como consecuencia de su naturaleza, irrenunciables, pues de lo contrario la presión de los intereses que destruyen la igualdad de los contratantes, serían hechas a un lado fácilmente por la voluntad de los particulares.⁵²

Ejemplo de lo anterior, son las normas en materia de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México, que en un ánimo proteccionista por parte del

⁵¹ *Ibidem*, p. 35

⁵² *Ibidem*. P. 35..

estado fueron sustraídas del derecho común para ser insertadas en el derecho de orden público, haciéndolas obligatorias e irrenunciables, limitando con esto la libertad contractual de los particulares y que es parte del tema central del presente trabajo de investigación.

1.7. El contrato de arrendamiento y algunas observaciones

A lo largo del presente capítulo se han establecido los conceptos básicos de igualdad, equidad, se han abordado las teorías del acto jurídico y la teoría clásica de los contratos, y para concluir con la fijación de un marco teórico conceptual se señalarán la definición del contrato de arrendamiento y sus elementos, arrendador y arrendatario.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos da una definición del Contrato de Arrendamiento en la que señala que hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce.

El Código Civil del Distrito Federal, establece que se entiende por Arrendamiento en su artículo 2398 al señalar lo siguiente:

Artículo 2398. - El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De lo anterior se puede determinar que los elementos del contrato de arrendamiento son por un lado las partes, una denominada arrendador que se obliga a conceder el uso o goce de una cosa, otra denominada arrendatario que se obliga a pagar un precio cierto y determinado, y el objeto que puede recaer en un bien mueble o inmueble.

En cuanto a su clasificación, el contrato de arrendamiento es un contrato principal, al no requerir para su existencia o validez de otro contrato; es bilateral pues establece obligaciones a ambas partes; es oneroso pues el provecho es también para ambas partes, por último es un contrato de tracto sucesivo en virtud de concederse el uso de una cosa que se puede prolongar en el tiempo.

En la práctica el contrato de arrendamiento se puede dividir en mercantil, financiero y civil; sin embargo por razón de utilidad para la investigación se abordará el contrato de arrendamiento de índole civil en específico el contrato de arrendamiento de inmuebles para casa habitación contenido en el Código Civil de la Ciudad de México.

Delimitado el campo que abordará la presente investigación es necesario hacer algunas precisiones respecto del Contrato de Arrendamiento de Inmuebles destinados a casa habitación en la ciudad de México.

El contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, se regula en base a lo establecido en el Capítulo IV de Título VI del Código Civil de Distrito Federal, que contiene los artículos 2448 a 2448 M, y que conforme a lo establecido en el artículo 2448 se consideran normas de orden público.

El término orden público es insertado a partir de las reformas al código adjetivo en 1985 por virtud de las cuales se sustraen dichas disposiciones del llamado derecho común para insertarlas en el derecho de orden público dándoles el carácter de obligatorias e irrenunciables.

Para comprender en qué consiste el término orden público debemos dividir su alcance en dos vertientes, por un lado en la obligatoriedad de las disposiciones, es decir tratándose de un contrato de arrendamiento de inmueble para casa habitación, se deberán de observar de forma obligatoria las disposiciones

relativas, si no se establecen en un contrato se tendrán por insertadas y si se insertan algunas contrarias a dichas disposiciones, se tendrán por no puestas.

El otro alcance es el relativo al incumplimiento del contrato, al momento en que de no cumplirse se lleva ante el juez competente, el carácter público de las disposiciones faculta al juez a decidir si las cláusulas son o no acordes a las disposiciones de orden público y en tal sentido definirá si las tiene por no puestas o puede incluso invocarlas aún de oficio si lo considera necesario

1.7.1. Correlación de las teorías y conceptos en las relaciones contractuales

Con el objeto de establecer cuál será la implicación que se pretende dar en el presente trabajo a los conceptos y teorías, desarrollados en los puntos precedentes se abordará cada uno en el orden en que fueron estudiados, en tal razón, se comenzará con el concepto de Igualdad.

Para determinar cuál es el papel que juega el principio de igualdad en las relaciones contractuales se debe de partir primero de la idea de contrato, el cual en términos generales podemos entender como la exteriorización del acuerdo de voluntades de dos o más sujetos capaces de obligarse y por ende capaces también de asumir las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento de la condiciones fijadas en dicho acto jurídico.

En el apartado Cuatro del presente capítulo se analizó la Teoría clásica de los contratos que como se vio se sustenta en dos principios, el principio de autonomía de la voluntad o de libertad contractual y el principio de la fuerza obligatoria de los contratos.

Esta exteriorización de la voluntad nace de la libertad de que gozan las partes contratantes de elegir con quien han de celebrar el contrato y cuáles serán las condiciones bajo las que van a contratar, es decir tendrá la libertad de

establecer cuáles serán los alcances y cuales los limites de sus propios derechos, lo que en esencia representa la libertad contractual

La libertad contractual esta tutelada constitucionalmente, dicho principio deriva de la interpretación del texto constitucional, a partir de distintos derechos reconocidos en la Constitución, por ejemplo el derecho al reconocimiento de la personalidad o identidad contenido en los artículo 4º y 29º; el derecho a la libertad de profesión establecido en el artículo 5º, y el derecho a libertad de asociación contenido en el artículo 9º.

Pero este derecho a la libertad contractual tiene ciertos límites, la violación de dicho principio tendrá lugar cuando la propia ley establezca una prohibición o restricción que resulte arbitraria por no estar justificada en un derecho.

Como ejemplo provisional de lo anterior podemos mencionar los artículos 1840 y 1843 del Código Civil de la Ciudad de México, que establecen el primero la libertad de las partes de establecer una pena convencional, es decir una sanción para el caso de incumplimiento, y el segundo que dicha sanción no podrá exceder en cuantía a la obligación principal, esto representa un límite a la libertad contractual.

Ahora bien la libertad para contratar y para establecer los términos bajo los cuales se ha de celebrar la relación contractual, se sustenta sobre la idea de la igualdad de las partes, esta igualdad para la celebración del contrato, es una igualdad de acuerdo a las tesis de Ferrajoli, fundada en la noción de las diferencias existentes entre las partes.

En este punto cabe señalar que el derecho a la no discriminación y por ende a la igualdad está sancionado en el texto constitucional en el artículo 1º el cual establece en su quinto párrafo lo siguiente:

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

De la disposición en boga se desprende la prohibición de cualquier tipo de discriminación y la protección o tutela de cualquier tipo de diferencia; lo anterior se puede traducir en la noción de igualdad sostenida por Ferrajoli, pero esta protección ampara al individuo cuando actúa frente al estado, situación diferente cuando actúa frente a otro individuo.

Al actuar en una relación de individuo a individuo, paradójicamente será al contrario, la discriminación, es decir la observación de estas diferencias será la que establezca la relación de igualdad y por consiguiente la tutela de la garantía.

En este orden de ideas, estas diferencias van a influir en la determinación de las disposiciones que se establecerán en un acto jurídico, es decir, van a limitar los derechos u obligaciones derivados de la relación contractual en base a las diferencias existentes entre las partes. Pero que de acuerdo a los argumentos de Ferrajoli en atención a esas diferencias debe existir respeto y trato igualitario entre las partes.

En tal sentido la libertad contractual parte de la noción de igualdad entre las partes, pero no de la clásica noción de igualdad bajo la cual Ferrajoli señala que son jurídicamente iguales en las situaciones que se les adscriben todas las personas físicas destinatarias de las mismas normas y por ello titulares de las mismas situaciones universales; bajo esta noción se entendería que todos son iguales al gozar de los mismos derechos.

Por el contrario la idea de libertad contractual nace de la noción de la igualdad sostenida por Ferrajoli fundada en las múltiples diferencias que hacen a

cada individuo sujeto de una situación particular, en esta condición la libertad contractual implica la libertad de un determinado individuo de contratar con otro atendiendo a sus diferencias y en atención a estas diferencias establecer las condiciones bajo las que ha de celebrarse el acto jurídico.

Pensemos por ejemplo en un sujeto X quien va a celebrar un contrato de prestación de servicios con un sujeto Y, el sujeto Y es una persona con discapacidad visual, en este sentido el sujeto X goza de la libertad contractual que se dividiría en dos vertientes por un lado, celebrar o no la relación con el sujeto Y, por el otro si decide celebrarla, evidentemente tendrá que atender a las diferencias o a la discapacidad del sujeto Y para delimitar los términos de la relación.

De celebrarse la relación contractual, se habría celebrado atendiendo a las diferencias entre las partes específicamente a la incapacidad del sujeto Y; de no celebrarse atendiendo a la discapacidad del sujeto Y, se podría inferir con base en el concepto de igualdad en la teoría de Ferrajoli que se discriminó su calidad de invidente y en consecuencia se vulneró el principio de igualdad en contra del sujeto Y.

Ahora hay que visualizar otro supuesto, primero tomemos en cuenta que en la celebración de toda relación contractual existe el principio de buena fe, que podemos definir en términos generales como la credibilidad existente entre las partes del cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud de la celebración relación contractual; es decir es la presunción de que se va a cumplir con lo pactado.

En este sentido imaginemos ahora al sujeto A que va a celebrar un contrato de compraventa con el sujeto B respecto de un auto, el sujeto A tiene pocos recursos económicos, por lo que el sujeto B tiene la libertad de decidir si va o no a celebrar el contrato, y de celebrarlo tendrá que atender a la condición económica

del sujeto B, por lo que establecen un precio razonable y una compra en X número de pagos parciales.

Evidentemente el sujeto B ejerció su libertad contractual y el sujeto A goza de la presunción de que va a cumplir por lo que se puede decir que el contrato se celebra en condiciones de igualdad, pero vayamos más allá.

Pensemos que el sujeto "A" se hizo pasar por alguien de bajos recursos cuando no es así, obteniendo en base a una concepción ficticia de la realidad que hace creer al sujeto B un precio por debajo del que vale el auto, así como el pago en X número de parcialidades, además durante este tiempo constantemente retrasa los pagos, la cuestión es ¿hubo igualdad en la celebración de este contrato?

En este supuesto se puede afirmar que no es así, es decir, no hay igualdad a partir del momento en que el sujeto A desde el inicio de la relación actúa ventajosamente aprovechando un supuesto status económico que hace creer al sujeto B creando una realidad ficticia para obtener beneficios indebidos.

Pero ahora, se debe de analizar el problema de otro enfoque muy importante para el desarrollo del presente trabajo de investigación; cuando es el estado en ejercicio de la función legislativa, es decir de la creación de leyes el que hace la discriminación de las diferencias a que alude Ferrajoli.

En este punto resulta pertinente traer a la discusión la noción de igualdad de Robert Alexy noción que se ha analizado en el presente trabajo; al igual que Ferrajoli, Alexy sustenta su idea de igualdad en las diferencias que hace a cada individuo único y diferente de los demás individuos.

Pero otro punto importante de la concepción de Alexy, es que al hablar de la estructura de la norma establece que corresponde al legislador cuidar la

observancia de la igualdad desde la promulgación de la ley, y cuando las normas son vagas, inexactas o bien no cubren todos los casos, corresponde al Tribunal fungir límite a la facultad del legislador, es decir como decantador al interpretar la norma para establecer la igualdad en la solución de una controversia.

Ahora bien, en ocasiones debido a situaciones específicas, en las que en determinadas relaciones no existe igualdad en la celebración de un acto jurídico, el estado en su función legislativa entra a hacer un contrapeso en favor de quienes se consideran desamparados o bien susceptibles de abusos; es en estos casos cuando el estado sustrae del derecho común disposiciones específicas para traerlas al llamado derecho de orden público, tal es el caso del arrendamiento.

El término orden público implica que determinadas disposiciones que regulan una figura jurídica específica se convierten en disposiciones de observancia obligatoria, y no solo eso, adquieren el carácter de irrenunciables, por tanto si se contravienen en un contrato se tendrán por no puestas y si se omiten el juez aún de oficio puede invocarlas en la resolución de controversias.

El término orden público, en tal sentido representa una limitación a la libertad contractual y en consecuencia a la igualdad; toda vez que limita el ejercicio de la libre convencionalidad de los contratos, es decir el principio de que en todo contrato se estará a lo que las partes expresamente hayan pactado, en aras de proteger a un determinado grupo social que considera vulnerable.

Es preciso señalar en este punto que no se pretende establecer que el legislador al momento de introducir a un determinado ordenamiento el carácter de orden público, haya hecho una distinción entre grupos de personas, puesto que en teoría resultarían favorables a todos, sin embargo la experiencia ha demostrado a lo largo de la historia que instituciones creadas con propósitos nobles, a la postre se convertirían en verdugos de otros grupos sociales.

En esa razón se puede considerar que el término orden público e interés social representa un límite a la libertad contractual que surge de la constitución y que se expande a los diversos ámbitos del sistema jurídico, al respecto se transcribe el criterio siguiente:

ORDEN PÚBLICO. ES EL LÍMITE A LA LIBERTAD CONTRACTUAL DERIVADO DE LOS VALORES MÁS IMPORTANTES QUE RECOGE EL ORDEN JURÍDICO Y REQUIERE DE LA PONDERACIÓN JUDICIAL.

Por su característica de generalidad y que depende del momento histórico en que se concretiza, el orden público y los elementos que lo componen sólo pueden ser definidos a través de la actividad judicial por ser el mediador que el ordenamiento constitucional impone entre el texto de la ley y el caso concreto, precisado este último como el supuesto de hecho que exige la aplicación de una sanción jurídica a través de las circunstancias fácticas que le rodean y que constituyen el escenario en que guarda relevancia para los hombres y el Estado. Es el Juez el que sirve de decantador de la idea de orden público y la realidad social, la cual no es inmutable sino cambiante y, por ello mismo, adaptable a cada caso concreto. Es decir, se reconoce que el ejercicio de las libertades, derechos o el goce de los bienes por parte de los miembros de una sociedad no es absoluto sino que se halla acotado por la concepción que de orden público se sustente en las normas básicas de la organización social porque sólo de ese modo se garantiza el desarrollo armónico y general de los individuos sin menoscabo de alguno y de los fines del Estado. Esas limitaciones se encuentran impuestas en la Constitución y los principios que la informan, como en las leyes inferiores que reflejan o concretizan aún más esos principios esenciales de la organización social. Entonces, el orden público constituye un límite en el uso y goce de los derechos fundamentales de los particulares. Se trata de una limitación genérica impuesta desde la Constitución pero que también atañe a los que derivan de los derechos y libertades privadas y públicas de otros particulares con los que eventualmente entra en contacto. De lo expuesto y a partir de los criterios literal, histórico y doctrinal la figura del orden público tiene preponderantemente una significación jurídica, regulada en la Constitución y que se difumina a los diversos ámbitos del sistema jurídico.⁵³

⁵³ Tesis: I.3o.C925, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, TXXXIII, abril de 2011, p. 1349

Es lo que ha pasado en el caso del arrendamiento inmobiliario, en el que el legislador introdujo el término orden público e interés social, se ha limitado la libertad contractual de las partes y por ende su igualdad jurídica al proteger a un determinado grupo en este caso a los arrendatarios.

Se insiste, no es que el legislador al introducir el carácter de orden público haya hecho una distinción entre grupos de personas es decir, arrendadores y arrendatarios y haya pugnado por la protección de los segundos, en virtud de que se supone las disposiciones son aplicables a todos los casos, sin embargo, con el paso de los años son los arrendatarios quienes se han visto beneficiados al amparo de estas disposiciones.

Para entender lo anterior hagamos una breve reseña histórica, desde mediados del siglo pasado específicamente en la década de los años cuarenta el arrendamiento de inmuebles se caracterizo por constantes abusos por parte de los arrendadores, abusos que iban desde constantes incrementos en el precio de las rentas, el arrendamiento de inmuebles que no reunían las condiciones necesarias para su habitación, etc.

Esta situación y el contexto bélico enmarcado por la entrada de México en la Segunda Guerra Mundial trajeron como consecuencia la promulgación de los llamados decretos de congelamiento de rentas que se prorrogarían hasta la década de los años noventa, lo que genero incertidumbre en el sector arrendador, por costumbre conformado por gente de elevado poder económico.

Posteriormente en la década de los años setenta la situación del arrendamiento se complicaría, recrudeciendo el conflicto entre arrendadores y arrendatarios, lo que llevó a que en 1985 se llevaran a cabo reformas a los entonces Códigos Civil y de Procedimientos Civiles Federales, que en esencia sustrajeron las disposiciones del orden común al derecho de orden público, y por

otro lado se opto por la especialización mediante la creación de juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

En un principio tuvo su razón de ser fundada en los abusos por parte de los arrendadores, por tanto, atendiendo al contexto social, es evidente que lo que el legislador busco fue proteger al arrendatario; y con el paso de los años es el arrendatario el que se ha visto beneficiado con tales disposiciones.

Sin intención de generalizar, se afirma lo anterior ya que muchos arrendatarios han aprendido a hacer uso del carácter de orden público de las disposiciones de arrendamiento inmobiliario, un ejemplo es que el arrendatario sabe que si se extravía el contrato de arrendamiento, no existe documento base para ejercitar una acción, de igual forma el abogado que va a defender a un arrendatario sabe que estas disposiciones favorecen al arrendatario.

En las relatadas condiciones se puede observar que el paradigma ha cambiado, es decir la situación del arrendamiento ha adquirido un enfoque totalmente distinto al que tenía cuando se le dio el carácter de orden público a las disposiciones de arrendamiento inmuebles para uso habitacional.

En efecto en su momento los arrendatarios eran ese grupo compuesto por gente de bajos recursos que buscaban una vivienda de alquiler barato para poder subsistir, los arrendadores eran vistos, como las personas con el poder económico, los dueños de los inmuebles que daban en renta esos espacios habitacionales y que en base a su poder económico abusaban de la situación del arrendatario.

El arrendatario ya no es ese individuo desprotegido ante el arrendador, ahora conoce su situación frente al arrendador, sabe que la ley le protege y hasta donde puede aprovechar el contrato, puede dejar de pagar la renta y para que el arrendador pueda sacarlo del inmueble debe de seguir un juicio que puede tardar

meses o incluso años, sin decir de los arrendatarios que están apoyados por grupos políticos o de choque que dificultan aún más la situación del arrendador.

Por el contrario el arrendador ahora ya no necesariamente es aquel individuo de poder económico que aprovechaba su poder para abusar del arrendatario; ahora el arrendador, puede ser un individuo de la clase obrera que a base de mucho esfuerzo obtiene un crédito para adquirir un inmueble de interés social, para rentarlo y que incluso en muchas ocasiones puede representar el único ingreso de una familia.

El arrendador si cae en conflicto con el arrendatario tendrá un problema que irá desde confrontar al arrendatario para ver si puede solucionar la situación hasta tener que erogar gastos para llevar un juicio que puede tardar mucho tiempo en resolverse y que en tanto representará un detrimento al patrimonio del arrendador, es decir ahora es el arrendador el que se encuentra desprotegido.

Retomando el caso del contrato de arrendamiento si el contrato se extravía y el arrendatario no quiere firmar un nuevo contrato la carga de cumplir con la formalidad es imputable al arrendador no al arrendatario. Estas disposiciones conllevan desigualdades jurídicas desde el momento en que imponen cargas al arrendador que deberían de ser equitativas a las partes, pero que el carácter de orden público no da margen a interpretarlas en favor del arrendador.

Sucede lo mismo en el proceso judicial, en determinados asuntos, el Juez al amparo del término orden público de las disposiciones de la materia, tiene la facultad de dejar fuera de juicio argumentos basados en cláusulas que considere contrarias o bien tiene la facultad en defensa del arrendatario de invocar aun de oficio cuestiones que muchas veces el arrendatario no hace valer al contestar una demanda.

Es decir, el juez puede convertirse en juez y parte en una controversia, pues al actuar al amparo del término orden público deja de resolver con imparcialidad, es decir no existe equidad en la impartición de justicia pues el carácter de orden público de las disposiciones impone que desde un principio se incline a favor del arrendatario.

En este sentido resulta ya innecesario abundar sobre los demás conceptos que se analizaron en la primera parte de este capítulo, puesto que cualquier otra argumentación estará limitada al carácter de orden público de las disposiciones que rigen al arrendamiento e inmuebles de casa habitación.

En este panorama, se puede afirmar que en la celebración de los contratos de arrendamiento, no existe la multicitada igualdad jurídica, desde el momento en que el carácter de orden público de las disposiciones de la materia de forma directa o indirecta, inclina la balanza a favor de los arrendatarios.

De este modo el arrendador tiene la mayor parte de la situación en su contra, pues por un lado, está de por medio un inmueble de su propiedad que puede en algunos casos representar su única fuente de ingresos, por el otro aún firmado un contrato de arrendamiento con lo único que cuenta el arrendador es con la credibilidad en el arrendatario, es decir con la presunción de que va a cumplir a cabalidad los términos del contrato, pero no más.

Conclusiones Capítulo I

1. Tanto Luigi Ferrajoli como Robert Alexy, comprenden a la igualdad a partir de las diferencias de cada individuo, sin embargo, Alexy contempla como causa de esas desigualdades el actuar legislativo del estado mismo es decir la emisión de leyes por parte del legislador, actuar que se ve limitado por la actuación del Tribunal Constitucional al interpretar y aplicar la ley.

2. El concepto de lo justo es previo al del bien en la teoría de Rawls, esta prioridad se convierte en un rasgo central de la concepción de la justicia como imparcialidad, que impone así ciertos límites iniciales a lo que es bueno y a las formas de carácter que son moralmente valiosas, y, con ello, al tipo de personas que los hombres deben ser. La idea de la justicia como imparcialidad comprende la idea de las personas libres e iguales.

3. Las garantías procesales representan aquellos derechos del individuo oponibles al estado en la solución de conflictos, y se sustentan como requisitos necesarios para regular la función jurisdiccional del estado, buscan agilizar la impartición de justicia eliminando trámites innecesarios simplificando la resolución de conflictos, lo cual entraña diversas obligaciones que debe de cumplir el estado.

4. Partiendo de la teoría clásica de los contratos que se sustenta sobre la libertad contractual o autonomía de la voluntad, y la obligatoriedad de los contratos, en el contrato de arrendamiento el carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario representa un límite a la libertad contractual.

5. La libertad contractual se ve limitada por el orden público toda vez que hace obligatorias las disposiciones que regulan la materia o en su caso tiene por no puestas aquellas que las contravengan, siendo el Juez quien decidirá si las cláusulas de un contrato son o no acordes a las disposiciones legales y le da la facultad de hacerlas valer en juicio aún de oficio.

CAPITULO SEGUNDO
DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES
AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y A LAS
CONTROVERSIAS JUDICIALES

2.1. Normatividad que regula al Arrendamiento inmobiliario

En el capítulo que antecede se realizó un estudio de diversas teorías necesarias para el desarrollo del presente trabajo de investigación, de las mismas se desprenden varios puntos que serán aplicados a la figura del arrendamiento inmobiliario con el objeto hacer evidente el problema de investigación y buscar posibles soluciones.

En el presente capítulo se estudiarán aquellas disposiciones y principios legales que desde la Constitución general de la República trascienden y son aplicables al arrendamiento inmobiliario, asimismo se analizarán las disposiciones jurídicas más relevantes en la materia que se estudia, tanto en su parte sustantiva como en su parte adjetiva, es decir, se analizarán disposiciones de fondo y de procedimiento contenidas en los Códigos de la Ciudad de México.

Es preciso señalar que para el estudio que se hará, al abarcar disposiciones constitucionales así como legislación nacional e internacional, el análisis comenzará en función de la jerarquía de las normas, es decir, se comenzará por las disposiciones constitucionales y tratados o convenciones en las que México es parte, para continuar y concluir con el análisis de la legislación civil de la Ciudad de México.

Asimismo, en virtud de que se analizarán disposiciones tanto de fondo como procedimentales, será necesario también el análisis de algunas jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para

comprender el sentido de las disposiciones y sentar las bases que servirán para evidenciar en el capítulo precedente el problema objeto del presente estudio.

2.2. Regulación de las Garantías Procesales en la Constitución

En el Capítulo Primero, se realizó un breve análisis de lo que entrañan las Garantías Constitucionales del Proceso, de las que se concluyó que representan derechos a favor del individuo oponibles al Estado, ahora bien, en el presente apartado, al tratarse del marco jurídico de la investigación corresponde estudiar aquellas disposiciones constitucionales que regulan a las llamadas Garantías Procesales.

Entre los preceptos que integran la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el derecho al debido proceso se encuentra contenido en los artículo 14º, 17º y 20º, éste último se refiere específicamente a la materia penal, sin embargo en virtud de importancia para el presente estudio se analizará el Artículo 17 Constitucional pues contiene elementos que se considera sustentarán el tema central de esta investigación, el mencionado precepto dispone lo siguiente:

Artículo 17.- Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

El Congreso de la Unión expedirá las leyes que regulen las acciones colectivas. Tales leyes determinarán las materias de aplicación, los procedimientos judiciales y los mecanismos de reparación del daño. Los

jueces federales conocerán de forma exclusiva sobre estos procedimientos y mecanismos.

Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularán su aplicación, asegurarán la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requerirá supervisión judicial.

Las sentencias que pongan fin a los procedimientos orales deberán ser explicadas en audiencia pública previa citación de las partes.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

La Federación y las entidades federativas garantizarán la existencia de un servicio de defensoría pública de calidad para la población y asegurarán las condiciones para un servicio profesional de carrera para los defensores. Las percepciones de los defensores no podrán ser inferiores a las que correspondan a los agentes del Ministerio Público. Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil.

De la lectura del artículo en cuestión, destaca el párrafo segundo que en conjunto con el artículo 14 constitucional engloban lo que se conoce como el Derecho al Debido Proceso, es decir el derecho de acceso a la justicia de forma pronta, completa e imparcial en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

En la parte que llama la atención, se destaca lo conducente a que toda persona tiene derecho a que se le ministre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.

Del análisis de esta parte del artículo 17 constitucional se desprende por un lado el derecho a la igualdad al señalar el acceso de toda persona a la justicia, además de que se establece que esta deberá de ser pronta dentro de los términos que fijen las leyes, es decir, no se hace distinción alguna, se trate de quien se trate

debe tener derecho de acceso a la justicia en condiciones de igualdad, sustenta lo anterior la tesis de la Suprema Corte de Justicia que señala lo siguiente

ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE DIVERSOS PRINCIPIOS QUE INTEGRAN LA GARANTÍA INDIVIDUAL RELATIVA, A CUYA OBSERVANCIA ESTÁN OBLIGADAS LAS AUTORIDADES QUE REALIZAN ACTOS MATERIALMENTE JURISDICCIONALES.

La garantía individual de acceso a la impartición de justicia consagra a favor de los gobernados los siguientes principios: 1. De justicia pronta, que se traduce en la obligación de las autoridades encargadas de su impartición de resolver las controversias ante ellas planteadas, dentro de los términos y plazos que para tal efecto establezcan las leyes; 2. De justicia completa, consistente en que la autoridad que conoce del asunto emita pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos debatidos cuyo estudio sea necesario, y garantice al gobernado la obtención de una resolución en la que, mediante la aplicación de la ley al caso concreto, se resuelva si le asiste o no la razón sobre los derechos que le garanticen la tutela jurisdiccional que ha solicitado; 3. De justicia imparcial, que significa que el juzgador emita una resolución apegada a derecho, y sin favoritismo respecto de alguna de las partes o arbitrariedad en su sentido; y, 4. De justicia gratuita, que estriba en que los órganos del Estado encargados de su impartición, así como los servidores públicos a quienes se les encomienda dicha función, no cobrarán a las partes en conflicto emolumento alguno por la prestación de ese servicio público. Ahora bien, si la citada garantía constitucional está encaminada a asegurar que las autoridades encargadas de aplicarla lo hagan de manera pronta, completa, gratuita e imparcial, es claro que las autoridades que se encuentran obligadas a la observancia de la totalidad de los derechos que la integran son todas aquellas que realizan actos materialmente jurisdiccionales, es decir, las que en su ámbito de competencia tienen la atribución necesaria para dirimir un conflicto suscitado entre diversos sujetos de derecho, independientemente de que se trate de órganos judiciales, o bien, sólo materialmente jurisdiccionales.⁵⁴

De lo expresado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia transcrita, se desprenden los elementos que integran la garantía de acceso a la impartición de justicia, es decir, los principios de justicia

⁵⁴ Tesis 2a./J. 192/2007, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXVI, octubre de 2007, p. 209.

pronta, completa e imparcial que deben de observar las autoridades cuando realizan actos materialmente jurisdiccionales.

La siguiente parte que llama la atención del artículo 17º constitucional es la referente a que la justicia deberá ser impartida por Tribunales que estarán expeditos para impartirla, lo que implica que los tribunales o bien los jueces a su cargo, deberán estar libres de todo obstáculo para emitir una resolución de forma pronta completa e imparcial.

El estar libre de obstáculos, se relaciona directamente con la obligación de emitir resoluciones de forma imparcial, sin impedimentos o razonamientos aun por disposición de ley que orille al juzgador emitir una resolución parcial, es decir no prevé ningún supuesto que imponga al juzgador una condición personal que le obligue a fallar en un determinado sentido.

Por otro lado, tampoco se le debe de imponer ninguna obligación para que actúe en un determinado sentido a partir de lo resuelto en una diversa resolución, con el objeto de entender lo anterior se transcribe la siguiente jurisprudencia de la Primera Sala de la Corte Suprema que dispone lo siguiente:

IMPARCIALIDAD. CONTENIDO DEL PRINCIPIO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.

El principio de imparcialidad que consagra el artículo 17 constitucional, es una condición esencial que debe revestir a los juzgadores que tienen a su cargo el ejercicio de la función jurisdiccional, la cual consiste en el deber que tienen de ser ajenos o extraños a los intereses de las partes en controversia y de dirigir y resolver el juicio sin favorecer indebidamente a ninguna de ellas. Así, el referido principio debe entenderse en dos dimensiones: a) la subjetiva, que es la relativa a las condiciones personales del juzgador, misma que en buena medida se traduce en los impedimentos que pudieran existir en los negocios de que conozca, y b) la objetiva, que se refiere a las condiciones normativas respecto de las cuales debe resolver el juzgador, es decir, los presupuestos de ley que deben ser aplicados por el juez al analizar un caso y resolverlo en un determinado sentido. Por lo tanto, si por un lado, la norma reclamada no prevé ningún supuesto que imponga al

juzgador una condición personal que le obligue a fallar en un determinado sentido, y por el otro, tampoco se le impone ninguna obligación para que el juzgador actúe en un determinado sentido a partir de lo resuelto en una diversa resolución, es claro que no se atenta contra el contenido de las dos dimensiones que integran el principio de imparcialidad garantizado en la Constitución Federal.⁵⁵

En la jurisprudencia que se analiza se establecen lineamientos para cumplir con la garantía de imparcialidad, que en síntesis entraña el deber de todo juzgador de ser ajeno a los negocios en que actúa, deber que tiene dos vertientes, subjetiva y objetiva.

Subjetiva porque se traduce en la imposibilidad derivada de la situación personal del juzgador, consistente en impedimentos que pudieran existir en los negocios de que conozca y objetiva que se refiere a las cuestiones normativas respecto de las que debe de resolver que se traduce en los presupuestos que deben de ser aplicados al analizar un caso y resolverlo.

En tal sentido las prerrogativas contenidas en el artículo 17 constitucional prevén la obligación de juzgador de actuar de forma libre al emitir una resolución sin que medien disposiciones o resoluciones que le lleven a resolver de forma parcial en un conflicto, como puede ser el caso del de las disposiciones de orden público en las que el carácter protector de esta disposiciones orillan al juzgador a emitir un fallo en favor de un grupo determinado.

2.2.1 Prioridad en la solución del conflicto

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 16 de septiembre de 2017, se adicionaron y derogaron diversos párrafos a los artículos 14 y 17 constitucionales.

⁵⁵ Tesis 1a./J. 1/2012 (9a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. I, Libro V, febrero de 2012, p. 640.

En el caso del artículo 17 se adicionó un tercer párrafo que en lo conducente señala lo siguiente:

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

La idea de esta reforma partió de la base de lo que en la propuesta de la misma y en la exposición de motivos se dio en llamar solución de conflictos en razón de la justicia cotidiana, término que engloba todas aquellas controversias del orden familiar, civil o de otras materias.

Esta adición obedece a la necesidad de privilegiar la solución de los conflictos en la justicia cotidiana habida cuenta de que al dirimir una controversia se atendía más a los meros procedimientos formales o formalismos procesales por encima de la resolución del conflicto o incluso en ocasiones ni si quiera se resolvía el fondo del asunto.

Esta problemática choca con los principios del artículo 17 constitucional en razón de que al observar que se daba prioridad a los meros formalismos sobre la solución del conflicto, se están contraviniendo los principios de justicia pronta completa e imparcial que consagra el referido precepto.

Por lo que ahora con la adición de este tercer párrafo se priorizara por encima de cualquier mero formalismo procesal o de interpretación, la solución de fondo de los conflictos observando siempre el principio pro persona en favor del dictado de las resoluciones de forma completa e imparcial.

2.3. Las Garantías Procesales en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos

Para concluir con el análisis del derecho al debido proceso y el artículo 17º constitucional, en lo que atañe a las garantías procesales es oportuno señalar que los principios consagrados en los artículos 14 y 17 constitucionales que constituyen el debido proceso se encuentran regulados también en el instrumento internacional de derechos humanos firmado por la Organización de Estados Americanos en carácter de derecho humano de acceso a la justicia.

En efecto, en la Convención Americana de Derechos Humanos, se reglamentan los principios que hoy se contienen en el artículo 17 constitucional; en la referida Convención se encuentran contenidos en el apartado 8, en los siguientes términos:

Artículo 8.- Garantías Judiciales

1. Toda persona tiene derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente independiente e imparcial establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.
2. Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. Durante el proceso, toda persona tiene derecho, en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas:
 - A) Derecho del inculcado de ser asistido gratuitamente por el traductor o intérprete, si no comprende o no habla el idioma del juzgado o tribunal;
 - B) Comunicación previa y detallada al inculcado de la acusación formulada;
 - C) Concesión al inculcado de tiempo y de los medios adecuados para la preparación de su defensa;

- D) Derecho del inculpado de defenderse personalmente o de ser asistido por un defensor de su elección o de comunicarse libre y privadamente con su defensor;
- E) Derecho irrenunciable de ser asistido por un defensor proporcionado por el Estado, remunerado o no según la legislación interna, si el inculpado no se defendiere por sí mismo ni nombrare defensor dentro del plazo establecido por la ley;
- F) Derecho de la defensa de interrogar a los testigos presentes en el tribunal y de obtener la comparecencia, como testigos o peritos, de otras personas que puedan arrojar luz sobre los hechos;
- G) Derecho a no ser obligado a declarar contra sí mismo ni a declarar culpable, y
- H) Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior.

Como se puede apreciar de la lectura del artículo citado de la Convención en comento se encuentran contenidas las garantías procesales de las que se ha venido hablando en el presente apartado aquellas que conforman el debido proceso y que en esencia integran el derecho fundamental de acceso a la justicia y se imponen como protección del individuo ante el Estado en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales.

Si bien el precepto señalado que se refiere a la materia penal, estos principios no son privativos de esta materia, sino que pueden aplicarse en todas las demás materias y en todo cuanto sea posible, atendiendo a la naturaleza de conflicto, así se ha pronunciado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis aislada que a continuación se transcribe y que dispone lo siguiente:

GARANTÍAS JUDICIALES MÍNIMAS. SI BIEN LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 8.2 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS SE REFIEREN, EN TÉRMINOS GENERALES, A LA MATERIA PENAL, SU APLICACIÓN PUEDE EXTENDERSE A OTRAS MATERIAS EN LA MEDIDA EN QUE CORRESPONDA.

El artículo 8.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece un catálogo de garantías mínimas que, en general, se

refieren a procesos del orden penal. No obstante, tanto la Corte Interamericana de Derechos Humanos como esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de una interpretación sistemática de la norma convencional, han concluido que tales garantías judiciales no son exclusivas de la materia penal, sino que su aplicación puede extenderse al resto de las materias. Para ello, es necesario que tales garantías se apliquen *mutatis mutandis*, es decir, en lo que corresponda y sea posible, atendiendo a la materia específica que se esté analizando, pues la jurisprudencia interamericana ha trasladado tales garantías penales a otras materias, particularmente en asuntos de naturaleza sancionadora. Empero, es menester que el juzgador analice caso por caso y esgrima las razones por las cuales considere que la materia en cuestión permite aplicar el catálogo de garantías procesales establecidas en el artículo 8.2 de la citada Convención.⁵⁶

De las manifestaciones vertidas en la tesis transcrita, se desprende que aún cuando se refieren a aspectos relativos a la materia penal, tanto la Corte Interamericana de Derechos Humanos como la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación concluyeron que no son privativas sino, que su observancia se extiende a los demás tipos de asuntos.

Las garantías que señala el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, aún cuando se encuentran en un documento Internacional, dicho documento es aplicable en México, en razón de haber sido ratificada por nuestro país el 3 de febrero el 1981, por lo que se convirtió en un documento de observancia obligatoria en nuestro país.

Sin embargo, atendiendo al nuevo orden jurídico nacional en virtud de las reformas hechas a la constitución en materia de Derechos Humanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación en junio 2011, se estimó que el artículo 17 constitucional cumple como género el derecho fundamental de acceso a la justicia, al contener los principios de justicia pronta, completa e imparcial.

⁵⁶ Tesis 1a.CCLXXVII/2016 (10ª.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. I, diciembre de 2016, p. 370.

Por otro lado, el artículo 8º numerales 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, prevén prerrogativas que como especie se encuentran inmersos en las garantías previstas por el Artículo 17 Constitucional, por tanto se concluyó que el citado artículo cumple con el nuevo paradigma de Derechos Humanos, en virtud de que tienden a hacer más específico y efectivo el derecho fundamental de acceso a la justicia.

En estos términos se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia al resolver la contradicción de tesis que dio lugar a la creación de la siguiente jurisprudencia en materia constitucional al señalar lo siguiente:

ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. LAS GARANTÍAS Y MECANISMOS CONTENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 8, NUMERAL 1 Y 25 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, TENDENTES A HACER EFECTIVA SU PROTECCIÓN, SUBYACEN EN EL DERECHO FUNDAMENTAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, interpretado de manera sistemática con el artículo 1o. de la Ley Fundamental, en su texto reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio de dos mil once, en vigor al día siguiente, establece el derecho fundamental de acceso a la impartición de justicia, que se integra a su vez por los principios de justicia pronta, completa, imparcial y gratuita, como lo ha sostenido jurisprudencialmente la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 2a./J. 192/2007 de su índice, de rubro: "ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE DIVERSOS PRINCIPIOS QUE INTEGRAN LA GARANTÍA INDIVIDUAL RELATIVA, A CUYA OBSERVANCIA ESTÁN OBLIGADAS LAS AUTORIDADES QUE REALIZAN ACTOS MATERIALMENTE JURISDICCIONALES.". Sin embargo, dicho derecho fundamental previsto como el género de acceso a la impartición de justicia, se encuentra detallado a su vez por diversas especies de garantías o mecanismos tendentes a hacer efectiva su protección, cuya fuente se encuentra en el derecho internacional, y que consisten en las garantías judiciales y de protección efectiva previstas respectivamente en los artículos 8, numeral 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, adoptada en la ciudad de San José de Costa Rica el veintidós de noviembre de mil novecientos

sesenta y nueve, cuyo decreto promulgatorio se publicó el siete de mayo de mil novecientos ochenta y uno en el Diario Oficial de la Federación. Las garantías mencionadas subyacen en el derecho fundamental de acceso a la justicia previsto en el artículo 17 constitucional, y detallan sus alcances en cuanto establecen lo siguiente: 1. El derecho de toda persona a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter; 2. La existencia de un recurso judicial efectivo contra actos que violen derechos fundamentales; 3. El requisito de que sea la autoridad competente prevista por el respectivo sistema legal quien decida sobre los derechos de toda persona que lo interponga; 4. El desarrollo de las posibilidades de recurso judicial; y, 5. El cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso. Por tanto, atento al nuevo paradigma del orden jurídico nacional surgido a virtud de las reformas que en materia de derechos humanos se realizaron a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio de dos mil once, en vigor al día siguiente, se estima que el artículo 17 constitucional establece como género el derecho fundamental de acceso a la justicia con los principios que se derivan de ese propio precepto (justicia pronta, completa, imparcial y gratuita), mientras que los artículos 8, numeral 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prevén garantías o mecanismos que como especies de aquél subyacen en el precepto constitucional citado, de tal manera que no constituyen cuestiones distintas o accesorias a esa prerrogativa fundamental, sino que tienden más bien a especificar y a hacer efectivo el derecho mencionado, debiendo interpretarse la totalidad de dichos preceptos de modo sistemático, a fin de hacer valer para los gobernados, atento al principio pro homine o pro personae, la interpretación más favorable que les permita el más amplio acceso a la impartición de justicia.⁵⁷

De lo expresado en la jurisprudencia transcrita y de los razonamientos vertidos a lo largo de las páginas que anteceden, se puede concluir el artículo 17 Constitucional al consagrar las garantías procesales que integran el debido proceso y el derecho fundamental de acceso a la justicia, se convierte en un

⁵⁷ Tesis VI.1o.A. J/2 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, T. 2, agosto de 2012, p. 1096.

dispositivo de observancia obligatoria en la solución de toda controversia, no solo de orden pena sino de cualquier otra materia.

Por tanto al ocurrir ante la autoridad jurisdiccional en busca de la solución de toda controversia deberá ponderarse la obligación de observar los principios de justicia pronta, pero sobre todo completa e imparcial, por encima de otros criterios que puedan favorecer el incumplimiento de la ley, lo anterior en aras de cumplir de la forma más amplia posible con el derecho fundamental de acceso a la justicia

2.4. Disposiciones que regulan el arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México

Por razón de importancia para el desarrollo del presente trabajo de investigación, se procederá ahora a analizar las disposiciones jurídicas que regulan de forma directa la figura del arrendamiento, así como aquellas disposiciones que norman el procedimiento a seguir cuando se lleva ante el juez competente un conflicto que versa en esta materia

Cabe aclarar que en el presente trabajo no se abordarán en su totalidad las disposiciones que regulan en cuanto al fondo la figura del arrendamiento en virtud de que pretender analizar todas y cada una de ellas, podría abarcar estudios de varias páginas que además de ser redundantes serían innecesarios para el desarrollo de la presente investigación.

Para atender a la delimitación espacio temporal que se fijo al iniciar el presente estudio, lo que se pretende es analizar únicamente aquellos preceptos que regulan de forma directa la figura del arrendamiento en cuanto a su forma y por lo que se refiere a los inmuebles destinados al uso habitacional en la Ciudad de México: concepto, requisitos, sujetos, y forma de terminar con el referido contrato.

Asimismo para cumplir con la delimitación y en virtud de la importancia que representan para la presente investigación, se hará un estudio de los dispositivos legales que regulan a las controversias que versan sobre el arrendamiento de inmuebles en el Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, así como de otros preceptos que sin estar contenidos en el apartado que regula este procedimiento tienen injerencia directa en el desarrollo del proceso.

2.4.1. Legislación Civil de la Ciudad de México

2.4.1.1. Disposiciones generales respecto del contrato de arrendamiento

El Código Civil para el Distrito Federal, hoy ciudad de México, contiene los preceptos que rigen en cuanto al fondo la figura del arrendamiento, se distribuyen en el Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto, a partir del artículo 2398, precepto que señala el concepto de Arrendamiento y que se analizará en conjunto con los numerales 2399, 2400 y 2406 que contienen la definición, elementos y formalidad del contrato en los siguientes términos:

Artículo 2398. - El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Artículo 2406. - El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su

caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.

Si se parte de lo dispuesto en los numerales citados, el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona denominada arrendador, se obliga a transmitir el uso y goce de un bien, mueble o inmueble a otra persona denominada arrendatario, y este último se obliga a pagar por la transmisión de ese uso un precio cierto y determinado.

De la lectura del artículo 2398, se desprende también que el contrato de arrendamiento es un contrato temporal, ya que la transmisión, además de ser a cambio de un precio cierto ha de ser por un tiempo determinado, el propio numeral establece los requisitos de temporalidad al disponer que tratándose de inmuebles de uso habitacional será como mínimo de un año y en inmuebles destinados a industria o comercio un máximo de veinte años.

La contraprestación se encuentra regulada por el artículo 2399, del que se desprende que en concepto de renta, podrá fijarse una cantidad en dinero o cualquier otra contraprestación estableciendo como único requisito que sea cierta y determinada, es decir, debe ser cuantificada y establecida en el contrato al momento de la celebración.

La condición del contrato de arrendamiento es que podrá darse en arrendamiento todos aquellos bienes susceptibles de usarse sin consumirse, con excepción de aquellos que la ley prohíba de forma expresa su arrendamiento y todo cuanto represente un derecho real.

En última instancia, en cuanto a la forma el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito, aquí se presenta un primer punto de quiebre donde se aprecia la inequidad entre las obligaciones el arrendador y arrendatario, el numeral 2406 del Código adjetivo, establece categóricamente la obligación de

otorgarlo por escrito e incluso establece una sanción para el caso de omisión en la forma del contrato.

En efecto, el numeral de referencia establece la obligación de otorgarlo por escrito, sin embargo, hace recaer esa obligación en la figura del arrendador, e incluso establece la sanción para tal omisión, misma que en todo tiempo favorecerá al arrendatario, cabe hacer la reflexión que al tratarse de un contrato por necesidad bilateral, las obligaciones respecto de la forma y términos del mismo deben de acatarse por ambas partes contratantes como sucede en la mayoría de los contratos.

De este modo se puede concluir que el contrato de arrendamiento es un contrato por su forma escrito, por su naturaleza, bilateral, oneroso, temporal y traslativo de uso, no de dominio, en razón de que lo único que se transmite por virtud del mismo es la libertad de usar la cosa arrendada, no así la facultad de disponer de ella en calidad de propietario.

Por regla general es evidente que quien está facultado en primer término para celebrar el contrato de arrendamiento en calidad de arrendador es el propietario de la cosa arrendada, pero el Código también dispone los casos en que por excepción persona distinta del propietario puede dar en arrendamiento un bien, de igual forma señala las prohibiciones para tener calidad de arrendatario en los artículos 2401 a 2405 en los siguientes términos:

Artículo 2401.- El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

Artículo 2402.- En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto en los artículos 2555 y 2556 de este Código.

Artículo 2403. No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo 2404. Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Artículo 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

El artículo 2401 hace dos distinciones en cuanto a la persona en quien puede recaer la calidad de arrendador, en primer término hace referencia a la persona que celebra el arrendamiento por mandato del propietario del bien, en estos casos, conforme al artículo 2402, deberán cubrirse los requisitos para el mandato que señalan los diversos 2555 y 2556 del propio Código, es decir, otorgarse en escritura pública, y delimitarse las facultades con que comparece el mandatario.

El Segundo caso del artículo citado, hace referencia a las personas que pueden arrendar por disposición de ley, en estos casos se refiere a aquellas personas que en virtud de mandamiento judicial celebran el arrendamiento en nombre de quien por determinada situación se haya impedido legalmente para celebrar el arrendamiento.

En este caso, se pueden señalar diversos preceptos que establecen estas excepciones, por un lado, el artículo 436 dispone la facultad del que ejerce la patria potestad para celebrar contratos de arrendamiento con las limitantes de que no deben de exceder de 5 años, ni recibir rentas anticipadas por más de dos años.

Otro caso es el artículo 573, por virtud del que el tutor no puede dar un bien del tutelado en arrendamiento por más de 5 años, solo como excepción cuando exista necesidad, siempre y cuando cuente con consentimiento del curador, y autorización judicial. El artículo 574 por otro lado establece que estos

arrendamientos subsistirán por el tiempo convenido aún cuando termine la tutela siendo nula la anticipación de rentas por más de dos años.

Como otro caso de excepción es preciso mencionar el artículo 1721 que hace referencia a los albaceas, pues dispone que el albacea no podrá celebrar arrendamientos por más de 1 año sin consentimiento de los herederos o legatarios.

En cuanto a las prohibiciones por un lado el artículo 2403 establece una primera prohibición, que se sustenta sobre la base de la copropiedad, por virtud de la cual el copropietario de cosa indivisa no puede arrendar el total del bien sin el consentimiento de los demás copropietarios, de igual forma para el ejercicio de las acciones derivadas de un arrendamiento de bien en copropiedad, el copropietario que ejerza la acción deberá de contar con mandato expreso para tales actos.

El otro tipo de prohibiciones encuentran sustento en la limitación a los jueces y magistrados por virtud de sus funciones a tomar en arrendamiento los bienes de los asuntos en que intervengan, de igual forma a los funcionarios públicos se les prohíbe tomar en arrendamiento aquellos inmuebles en donde por razón de su encargo público tengan administración.

2.4.1.2. Los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario

En lo que se refiere a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario se encuentran contenidos en los capítulos II y III en el Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

Por un lado las obligaciones correspondientes al arrendador se encuentran reguladas en el artículo 2412, por otro lado las obligaciones a cargo del arrendatario se encuentran establecidas en el artículo 2425. Es preciso señalar también que dentro de mismo ordenamiento se encuentran diversas obligaciones

a cargo del arrendador distribuidas en distintos preceptos, pero que tiene interrelación con las establecidas en citado artículo 2414.

Con el objeto de hacer una comparación de las obligaciones de arrendador y de arrendatario, a continuación se muestra un cuadro en el que se pueden apreciar pero únicamente por lo que toca a los artículos 2412 y 2425 puesto que las contenidas en otros preceptos serán analizadas en forma separada; respecto a las obligaciones a cargo de arrendador y las que están a cargo del arrendatario, los referidos preceptos disponen lo siguiente:

Obligaciones del Arrendador Art. 2412	Obligaciones del Arrendatario Art. 2425
<p>Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenido expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;</p> <p>II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;</p> <p>III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;</p> <p>V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.</p>	<p>Artículo 2425. El arrendatario está obligado:</p> <p>I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;</p> <p>II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;</p> <p>III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.</p>

En el cuadro anterior se puede apreciar la inequidad existente entre las obligaciones a cargo del arrendador respecto de las del arrendatario, puesto que al arrendador se le impone la carga del buen estado del bien arrendado, y garantizar su uso a arrendatario además de responder de los daños y perjuicios que el arrendatario sufra por vicios anteriores al arrendamiento.

El arrendatario en cambio, sus obligaciones se constriñe al pago de las rentas, a responder de los perjuicios que sufra el bien, y a usarlo conforme a su naturaleza o destino.

Cabe la observación en cuanto a estas obligaciones que, deben de derivar del cumplimiento del arrendatario de mantener el bien en buen estado y de poner en conocimiento del arrendador a necesidad de reparaciones que sean producto de desperfectos ocasionados por el desgaste de uso normal, pero no así cuando son producto del mal uso o descuido del arrendatario, sin embargo es evidente que ningún arrendatario v a aceptar haber causado un destrozó al bien arrendado.

En ese mismo sentido, los artículos 2413 a 2424, aun cuando no se encuentran dentro del artículo 2412, representan una serie de obligaciones adicionales a las ya establecidas en dicho precepto, referentes en su mayoría a reparaciones necesarias en el bien que hayan sido notificadas por el arrendatario al arrendador pero se pondrá especial atención en los siguientes artículos:

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Artículo 2416. - Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

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

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2420. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2421. El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Artículo 2423. Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y

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

Artículo 2424. Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

De los preceptos en cuestión se desprende, por un lado la obligación del arrendatario de poner en conocimiento del arrendador, cualquier reparación

necesaria en el bien arrendado, con el objeto de que el arrendador realice las reparaciones o bien erogue los gastos que el arrendatario haya tenido que erogar para realizar dichas reparaciones.

Además se establece en el artículo 2417 la facultad de juez de decidir sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en virtud de las reparaciones no efectuadas por el arrendador.

Llama la atención el artículo 2421, del que se aprecia que sea cual sea el vicio por el que se requiera una reparación en el inmueble se hace responsable al arrendador, sea que haya o no tenido conocimiento del mismo lo cual resulta incluso ilógico por diversas razones.

Sería prudente en primer término hacer la distinción si se trata de un nuevo arrendamiento donde hay un nuevo arrendatario, o bien si se trata de una renovación del contrato de arrendamiento, esta distinción obedece a diversas causas que tienen que ver con el deterioro del inmueble.

Si se tratase de un nuevo arrendatario y por ende de un nuevo contrato de arrendamiento, cabría la procedencia de la responsabilidad del arrendador por vicios que no conoce el arrendatario nuevo en el bien arrendado, puesto que sería evidente que el anterior arrendatario dejó desperfectos que el arrendador previo al nuevo arrendamiento debió de haber arreglado.

Situación distinta cuando se trata de la renovación de un arrendamiento, toda vez que la figura del arrendatario no varía y conoce a la perfección los vicios que pueden surgir en el bien arrendado con motivo del uso o desgaste cotidiano en cuyo caso, la responsabilidad del cuidado del bien arrendado recae completamente en el arrendatario y si no hace del conocimiento del arrendador las necesidades del bien lógico es que el arrendador no puede deducirlas.

No obsta a lo anterior que el legislador haya hecho la aclaración que los vicios hayan sobrevenido sin culpa del arrendatario, puesto que se insiste es el arrendatario el que hace uso del bien y esto le conlleva la obligación de hacer el uso debido del bien a efecto de que no se deteriore más allá del uso normal.

Cabría hacer la reflexión si en un caso real un arrendatario va a aceptar que efectivamente por el mal uso o uso excesivo del bien arrendado que hace le han sobrevenido vicios o desperfectos, evidentemente ningún arrendatario asumiría tal obligación; sin embargo más aún se contempla a favor del arrendatario la posibilidad de reclamar ya la disminución del precio de la renta o bien la rescisión del contrato.

En lo que respecta a los derechos y obligaciones del arrendatario contenidos en los artículos 2426 a 2447 del Código Civil, de la simple lectura de dichos preceptos se desprende que en su mayoría son disposiciones a favor del arrendatario, las obligaciones contenidas en los artículos 2426 a 2430 esencialmente se hacen consistir en pagar la renta en el tiempo forma y lugar convenidos hasta en tanto desocupe el bien arrendado.

Se previene también los casos en que por alguna razón se impida al arrendatario hacer uso del bien arrendado, contenidos en los artículos 2431 a 2434, donde no se causan rentas y cuando el impedimento dura demasiado tiempo puede el arrendatario pedir la rescisión del contrato y en casos de evicción se puede incluso demandar pago de daños y perjuicios.

Otro aspecto importante en el caso de las obligaciones a cargo del arrendatario es cuando por causa de fuego se pierde el bien o se dañan los bienes contiguos también cuando el arrendatario va a establecer en el bien arrendado una industria peligrosa artículos 2435 a 2440 el propio código establece que para el caso de que se vaya a instalar una industria en el bien arrendado el arrendatario deberá asegurar la finca.

Cabe destacar que aún cuando el código dispone que para el caso de industria el arrendatario debe de asegurar la finca, sería prudente extender esta figura a los demás tipos de arrendamiento previendo algún posible siniestro no solo por causa de incendio sino por otro tipo de acontecimiento, como ocurre por ejemplo en Alemania en donde la legislación en materia de arrendamiento exige al arrendatario la contratación de un seguro que cubra los daños del bien arrendado.

2.4.1.3. El Arrendamiento de inmuebles destinados a uso habitacional

Este apartado referente al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación es el punto medular del presente trabajo de investigación, pues es donde se ubica el tema central y el problema que se pretende desvelar y solucionar con la presente investigación por lo que procede analizar estas disposiciones para sentar la bases de lo que se abordará y discutirá en el Capítulo Tercero.

El Capítulo IV del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil de Distrito Federal hoy Ciudad de México, contiene una serie de disposiciones que se encargan de regular los arrendamientos de inmuebles destinados al uso habitacional, de los artículos 2448, 2448-A, al 2448-M

La imposición de estas disposiciones obedeció entre otras cosas a la situación hostil que se vivía hacía la década de 1980 entre grupos de arrendadores y arrendatarios principalmente ocasionados por abusos en ese entonces del sector arrendador, por lo que en un intento por proteger al sector arrendatario se dictaron una serie de medidas tendientes a solucionar la difícil situación de la vivienda en renta en el entonces Distrito Federal.

Para tal efecto, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero 1985 fueron modificados el Código Civil, el Código de

Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

Para dar cumplimiento a las reformas y adiciones al Código Civil, de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal emite un acuerdo el 20 de febrero de 1985 por el que a partir del 26 de febrero de ese mismo año se inicia el funcionamiento de quince juzgados de arrendamiento inmobiliario; en 1987 fueron creados quince más y en 1989 otros diez.

Es de estas reformas de 1985 de las que nacen disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario tanto de fondo contenías en el entonces llamado Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para Toda la República en Materia Federal, así como de normas que regirían el procedimiento contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en Materia Común y para Toda la República en Materia Federal, que, en su mayoría aún subsisten.

Se adiciona el Capítulo IV del Título VI, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, denominado “Del Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”, se da al arrendamiento de inmuebles destinado a casa habitación el Carácter de “Orden público”; en el procedimiento se adiciona el título 14Bis bajo el nombre de “De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación”.

El artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, es de vital relevancia para el desarrollo del presente trabajo toda vez que es en donde se contiene el tema central de la investigación, pues genera desigualdad en contra del arrendador al insertar estas disposiciones en el área del derecho de orden público; para una mayor comprensión se transcribe el citado artículo 2448 que dispone lo siguiente:

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

El numeral en boga dispone el carácter de orden público de las disposiciones que regulan el arrendamiento inmuebles destinados a casa habitación, por lo que las vuelve obligatorias para las partes e irrenunciables por lo que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Este precepto que dispone el orden público en las disposiciones en materia de arrendamiento, genera desigualdad e inequidad pues aun cuando no lo dice se refleja en el trámite de las controversias ante el juez competente, pues al ser de orden público facultan a juez a invocarlas de oficio e interpretarlas en favor del arrendatario

El termino orden público es una institución añeja en el derecho mexicano, nace, cuando la prioridad era proteger a las clases menos favorecidas con la creación de disposiciones que al introducirse al derecho de orden público se vuelven de observancia obligatoria y preferente en favor de determinados grupos vulnerables.

Así por ejemplo es evidente que atendiendo al contexto histórico social en el que se dan las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario que lo que se busco fue proteger al que en ese entonces era un grupo vulnerable, es decir a los arrendatarios de los supuestos abusos por parte de los arrendadores.

En este caso el término orden público implica que al ser de observancia obligatoria las disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles destinados uso habitacional, deben de ser respetadas en todo contrato de arrendamiento de esa naturaleza, teniéndose puestas si no se incluyen o bien por no puestas aquellas que las contradigan, esto por un lado, representa una

limitante a la libertad contractual como se señalo en el capítulo primero del presente trabajo.

Pero más aún el término orden público, tiene una doble vertiente, además de representar en cuanto al fondo una limitante a la libertad contractual, al momento de interpretar e contrato en una controversia, facultan al juzgador a invocarlas y hacerlas vales de oficio en favor del sector arrendatario, de ahí la trascendencia de la figura del orden público en las disposiciones de arrendamiento inmobiliario.

Las disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación son en su mayoría preceptos a favor del arrendatario, atendiendo al carácter de orden público de las mismas, así, por ejemplo se dispone las características que debe reunir el inmueble y la obligación a cargo del arrendador haciéndole incluso responsable de daños y perjuicios de no hacer las mejoras necesarias para hacerlo habitable en los siguientes términos:

Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.

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

Estas disposiciones se constituyen en obligaciones incluso ilógicas a cargo del arrendador, puesto que si por un lado no utiliza el inmueble y por otro el arrendatario no le notifica la necesidad de las obras, el arrendador esta impedido para realizarlas pues es obligación también del arrendador no estorbar el uso del bien.

Por otro lado se dispone también la duración mínima del contrato de arrendamiento estableciendo un privilegio más a favor del arrendatario si se está al corriente en el pago de las rentas que es la prorrogación a voluntad del arrendatario hasta por un año al disponer lo siguiente:

Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

Se establece también la forma en que debe de estipularse el precio de la renta siendo en este caso específicamente en dinero y en moneda nacional, además de establecer el porcentaje máximo de aumento de la renta, cabe recordar que a partir del año 2014 se determina el aumento de la renta no en salarios mínimos sino en función de unidades de cuenta del Distrito Federal

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

El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

El artículo señalado dispone la obligación al arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos sin embargo, se impone la obligación al arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad so pena de tener las rentas por cubiertas cuando se falta más de tres meses a la obligación de entrega de recibos.

Esta disposición es de vital trascendencia y motivo de innumerables acciones de rescisión, se declaren improcedentes por no interpretar debidamente este artículo, pues implica una serie de obligaciones a cargo del arrendador.

Primero entregar un recibo por cada mensualidad, por otro lado que no se falte por más de tres meses a dicha obligación so pena de tener por cubiertas las rentas y en el último caso para hacer procedente la rescisión se deberá acreditar haber hecho el requerimiento de pago de rentas al arrendatario, resulta aplicable la siguiente jurisprudencia de la Suprema Corte que dispone lo siguiente:

ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACIÓN. PERIODO DURANTE EL CUAL SE SURTE LA PRESUNCIÓN DE PAGO DE LA RENTA ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 2428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La interpelación judicial contenida en la demanda por virtud de la cual el arrendador demanda al arrendatario el pago de rentas vencidas, presentada con posterioridad al periodo superior a tres meses a que se refiere dicho precepto legal, no destruye la presunción de pago contenida en el mismo, la cual se surte respecto de todo el periodo superior a tres meses, durante el cual el arrendador no haya entregado recibos de pago al arrendatario; periodo que debe considerarse concluido hasta la presentación de dicha demanda, salvo que con anterioridad se hubiere expedido un recibo de pago, o bien se haya realizado cualquier tipo de interpelación extrajudicial.⁵⁸

En efecto, para hacer procedente la acción de rescisión fundada en la falta de pago de rentas por más de tres meses, se debe acreditar haber hecho el

⁵⁸ Tesis 1ª./J.7/2011, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXIII, marzo de 2011, p.58.

requerimiento de pago de las rentas cuando no se entregaron recibos de pago, pero valdría hacer a reflexión como se subsana cuando se han entregado los recibos pero el arrendatario niega haberlos recibido.

Por cuanto a los requisitos de forma del contrato el Código los establece de la siguiente forma:

Artículo 2448-F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto y lugar de pago de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.
- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;
- X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

El precepto transcrito establece los requisitos que debe de contener el contrato de arrendamiento, pero por razón de importancia se hará énfasis en dos aspectos, por un lado el referente a la obligatoriedad de la forma, establece que debe de ser otorgado por escrito arrojando la obligación al arrendador, cuando al ser un contrato por naturaleza bilateral debe de ser a cargo de ambas partes arrendador y arrendatario.

En lo que corresponde al monto y lugar de pago así como a la ubicación del inmueble, es preciso señalar que para efectos del arrendamiento siempre se tendrá como domicilio legal del arrendatario el inmueble arrendado.

Por lo que hace al lugar de pago de las rentas este se entenderá precisamente en el inmueble arrendado, es decir, todo asunto relacionado con el arrendamiento se entenderá en el inmueble arrendado para mayor ilustración se transcribe el siguiente criterio que hace referencia a domicilio en los siguientes términos:

EMPLAZAMIENTO. ES LEGAL EL PRACTICADO EN EL INMUEBLE ARRENDADO.

De acuerdo con las reformas al artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario "siempre" se tendrá como domicilio del "ejecutado" el inmueble motivo del arrendamiento; disposición que resulta aplicable en la práctica de toda notificación que deba entenderse personalmente con el demandado en ese tipo de juicios, incluyendo la primera notificación de los medios preparatorios a juicio y el emplazamiento, aun cuando en dicha norma legal se aluda al término "ejecutado", que usualmente se otorga al que sufre una ejecución, dado que el legislador también utilizó el adverbio temporal "siempre", de lo que se evidencia su intención de establecer procedimientos ágiles y expeditos que eliminaran las malas prácticas y redujeran substancialmente el caudal de asuntos inquilinarios, adecuando la estructura legal aplicable para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario con el objeto de que ese tipo de controversias se resolvieran a la brevedad posible, lo que conlleva a estimar que la palabra "ejecutado", en dicha reforma, sólo es una expresión desafortunada para nombrar al arrendatario en ese tipo de juicios.⁵⁹

De lo expresado en la tesis transcrita, se desprende que siempre se tendrá como domicilio legal del arrendatario el inmueble arrendado, especialmente en lo relativo a las controversias en materia de arrendamiento donde con el objeto de que dichas controversias se resolvieran lo más rápido posible.

⁵⁹ Tesis 1.11o.C.209. C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXX, octubre de 2009, p. 1530.

El código también previene lo que acontece cuando sobreviene la muerte de alguna de las partes al disponer en el artículo 2448-H una regla especial relativa precisamente a la muerte de alguna de las partes que celebraron el contrato, el dispositivo señala lo siguiente:

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

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

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

De la lectura del precepto invocado, se deduce que la muerte de cualquiera de las partes no es causal de terminación, sino que sigue el arrendamiento con los herederos de la parte que haya fallecido, es decir, se subrogan en los derechos del decujus por lo que las obligaciones subsisten en sus términos e incluso se encuentran facultados para ejercer las acciones legales necesarias, al respecto es aplicable la siguiente tesis aislada:

ARRENDATARIO. SU MUERTE NO ES CAUSA DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, Y SU CAUSAHABIENTE TIENE LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER EL JUICIO DE GARANTÍAS, POR LO QUE SU INTERÉS JURÍDICO PUEDE ACREDITARLO EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL.

Cuando un quejoso se ostenta como causahabiente del de cujus, y reclama el ilegal emplazamiento y lo actuado con posterioridad en el juicio de origen, porque presuntamente se realizó cuando éste ya había fallecido, esa calidad de causahabiente será precisamente materia de prueba en la audiencia constitucional, porque de acreditarse, se demostrará el interés jurídico de la quejosa. Ello, porque el arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, toda vez que esa circunstancia no está prevista como causa de terminación

o rescisión, y cuando muere el arrendatario, los presuntos herederos que continúan poseyendo como inquilinos son comuneros; y cualquiera de ellos, desde luego no en forma sucesiva, sino que basta que uno de ellos comparezca para que se cumpla la garantía de audiencia, puede comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario. De modo que la legitimación surge de la calidad de presunto heredero y ocupante del inmueble arrendado, pero ello será materia de acreditamiento en la audiencia constitucional, porque quien se ostenta causahabiente del arrendatario viene a reclamar precisamente el ilegal emplazamiento que se le practicó a aquél cuando presuntamente ya había fallecido, y el acreditamiento del interés jurídico así como, en su caso, la legalidad de la diligencia de emplazamiento, serán materia de estudio en la sentencia que resuelva el fondo del juicio de amparo.⁶⁰

Lo mismo ocurre en caso de divorcio del arrendatario cuando la guarda y custodia de menores recae en el cónyuge del arrendatario, será el cónyuge que conserve a guarda y custodia quien quedará en el domicilio arrendado subsistiendo el arrendamiento con este último, de igual forma en caso de concubinato, quien quede en el inmueble se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario según lo dispone el siguiente artículo:

Artículo 2448-M. Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre u cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato

2.4.1.4. El arrendamiento por tiempo indeterminado

En la práctica aún hoy en día es común encontrarse con la celebración de contratos en los que no se estableció temporalidad, o bien contratos que concluyeron y no fueron renovados, en estos casos el Código dispone como seguir el contrato y la forma de darlo por concluido en los siguientes términos:

⁶⁰ Tesis I.3o.C.232 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XIV, octubre de 2001, p. 1084.

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

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

En el caso de los contratos sin temporalidad opera llanamente lo dispuesto por el numeral 2478 en el sentido de que cualquiera de las partes puede darlo por terminado a voluntad.

En el caso de los contratos cuya vigencia concluyo sin renovarse, opera a figura denominada *tácita reconducción*, que no es otra cosa que la prolongación en el tiempo del último contrato celebrado, prolongación tácita en virtud de no haberse opuesto de forma alguna a la continuación del arrendamiento en cuyo caso al entrar esta figura el contrato se vuelve de temporalidad indeterminada operando la regla del artículo 2478 para su conclusión.

2.4.1.5. Forma de terminar el Arrendamiento

Respecto a la forma de terminar el arrendamiento, el artículo 2483 establece a causales por las que concluye el contrato en los siguientes términos:

Artículo 2483. El arrendamiento puede determinar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.

Para efectos del presente estudio la causal que interesa es la referente a la rescisión pero en razón de ser tema de otro capítulo solo se hará referencia a las causales de rescisión que disponen los artículos 2489 y 2490 que señalan lo siguiente:

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

- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441;
- VI. En los demás casos previstos por la Ley.

Artículo 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.

De la lectura de los anteriores artículos, podemos apreciar que en el caso del arrendatario, las causales se sustentan en esencia en la falta de reparaciones hechas al inmueble; en cambio en el caso del arrendador las causales resultan en su mayoría de difícil comprobación.

Por ejemplo, resulta difícil acreditar que el inmueble tiene un uso distinto al habitacional, o que el arrendatario causó daños o varió la forma del inmueble cuando la obligación de las reparaciones recae en el arrendador, en el caso de una falta de pago de rentas se ha hecho referencia en apartados anteriores, sin embargo se abundará en esta causal en el capítulo Tercero del presente trabajo de investigación.

2.5. Disposiciones que regulan el proceso judicial en la Ciudad de México

2.5.1. Controversias en materia de arrendamiento

El procedimiento para ejercer acciones derivadas de un contrato de arrendamiento inmobiliario al ser un procedimiento especial se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles en el título XIV Bis bajo el nombre de “De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación”, de los artículos 957 a 968.

El artículo 957 establece la jurisdicción sobre los asuntos que versen en materia de arrendamiento inmobiliario, así como las personas contra quienes se puede dirigir una acción, también establece la plena libertad de juez para resolver los asuntos de la materia:

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

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

Este precepto establece la procedencia de las acciones que se intenten en contra del fiador que haya otorgado fianza, sin embargo como se vio en el apartado de la terminación del arrendamiento, al terminar el plazo forzoso sin que se haya renovado el contrato, cesa la obligación del fiador.

El artículo 958, establece el requisito fundamental de la demanda que en todos los casos será el contrato de arrendamiento, asimismo, señala la obligatoriedad de acompañar al escrito inicial las pruebas que se pretendan rendir durante el procedimiento y los documentos en que se funden o la imposibilidad de presentarlos, posteriormente se señala el procedimiento a seguir cuando se ha presentado la demanda conforme al artículo 959 que dispone lo siguiente:

Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 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 hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan

con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que esta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Al respecto se puede hacer la observación que en cuanto al término para la audiencia se ha extendido toda vez que anteriormente era de 30 hasta 35 días como máximo para señalar la fecha de audiencia de ley.

Asimismo en un intento por resolver el conflicto de la forma más rápida señala la obligación del juez que una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción proceda a proveer sobre la admisión de las pruebas de tal suerte que estén listas para su recepción en la audiencia de ley.

Los artículos 960 y 961 establecen, el primero la forma de preparación y desahogo de las pruebas, el segundo la forma de celebración de la audiencia, haciendo hincapié en que el Juez deberá estar presente en todo omento exhortando a las partes a llegar a un acuerdo, al disponer los referidos artículos lo siguiente:

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

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

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

Artículo 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 el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no 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.

Como se puede apreciar, en el desarrollo de la audiencia de ley el juez debe de exhortar a las partes a llegar un acuerdo de no lograrse se continuará con la celebración de la audiencia, buscando siempre la prontitud en la solución del conflicto.

El artículo 962 establece una característica particular en este procedimiento que en esencia solo lo tienen los juicios ejecutivos, la facultad de solicitar el embargo de bienes del arrendatario moroso cuando se adeuden más de dos meses de renta, al señalarlo de la siguiente forma:

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

En el caso de que la contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

La controversia en materia de arrendamiento inmobiliario es junto con la vía de apremio y los juicios ejecutivos los únicos procesos en que se contempla el

embargo de bienes para garantizar lo reclamado, sin embargo como ocurría cuando se contemplaba el juicio de desahucio al acreditar el arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas o hacer pago al momento de la diligencia, se da por concluido el juicio.

Por cuanto hace al lugar de emplazamiento, requerimiento de pago y en su caso embargo, el artículo 963 señala lo siguiente:

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

Este precepto señala la regla genérica que opera en todo juicio de arrendamiento inmobiliario por cuanto a que para efectos del contrato y todo lo relacionado con el siempre se tendrá como domicilio del arrendatario el inmueble arrendado, por lo que toda notificación practicada ahí será legal, al respecto se puede aplicar el siguiente criterio:

EMPLAZAMIENTO. ES LEGAL EL PRACTICADO EN EL INMUEBLE ARRENDADO.

De acuerdo con las reformas al artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario "siempre" se tendrá como domicilio del "ejecutado" el inmueble motivo del arrendamiento; disposición que resulta aplicable en la práctica de toda notificación que deba entenderse personalmente con el demandado en ese tipo de juicios, incluyendo la primera notificación de los medios preparatorios a juicio y el emplazamiento, aun cuando en dicha norma legal se aluda al término "ejecutado", que usualmente se otorga al que sufre una ejecución, dado que el legislador también utilizó el adverbio temporal "siempre", de lo que se evidencia su intención de establecer procedimientos ágiles y expeditos que eliminaran las malas prácticas y redujeran substancialmente el caudal de asuntos inquilinarios, adecuando la estructura legal aplicable para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario con el objeto de que ese tipo de controversias se resolvieran a la brevedad posible, lo que conlleva a estimar que la palabra "ejecutado", en dicha reforma,

sólo es una expresión desafortunada para nombrar al arrendatario en ese tipo de juicios.⁶¹

Como se desprende de la tesis transcrita, con la intención de establecer procedimientos ágiles y expeditos que eliminaran las malas prácticas, se considera como domicilio del ejecutado en este caso del arrendatario, el inmueble arrendado.

Por cuanto hace a los incidentes estos no suspenden el procedimiento de acuerdo a lo señalado por el artículo 964; en materia de apelaciones las que se presenten en un procedimiento de arrendamiento se admitirán en efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva sin que se suspenda el procedimiento, remitiéndose a las reglas generales de las apelaciones según lo disponen los artículo 965 y 966 que señalan lo siguiente:

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

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

II. Se deroga.

Artículo 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, tratándose de las resoluciones dictadas antes de la sentencia definitiva y se substanciarán en los términos previstos por el artículo 692 Quáter. La apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva procederá en efecto devolutivo de tramitación inmediata. Tratándose de resoluciones dictadas con posterioridad a la sentencia definitiva procede la apelación en el efecto devolutivo de tramitación inmediata, salvo los casos de excepción previstos en la parte general de juicio ordinario civil.

⁶¹ Tesis: I.11o.C.209 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, octubre de 2009, p1530.

En última instancia aún cuando no se encuentra en el título relativo a las controversias de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación es necesario por su importancia mencionar lo dispuesto por el artículo 114 del Código que señala lo siguiente:

Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

...

VI. La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución;

...

El precepto señalado establece las notificaciones que deben practicarse de forma personal destacando la fracción IV que señala la sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución.

Lo anterior implica que una vez que se ha pasado todo el proceso, la apelación e incluso el amparo que puede haberse presentado, aún hay que practicar la notificación de la sentencia que ordena el lanzamiento y una vez que haya causado estado, se debe de notificar el auto de la ejecución.

Es preciso hacer la observación de que esta disposición en particular deja de lado el principio de que la justicia debe de ser pronta, expedita e imparcial, pues implica notificar al vencido en juicio algo de lo que ya debe de estar enterado por virtud de haber comparecido al juicio, notificación que puede tardar semanas o incluso meses en la práctica.

Lo anterior se explica atendiendo al carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles para casa habitación, pues estando contenidas en el Código Civil se reflejan en el Código de Procedimientos Civiles al tramitar el proceso ante el juez, traduciéndose en

disposiciones tendientes a favorecer al sector que se consideraba más vulnerable, pero que hoy día resultan cuestionables, tema que será abordado en el Capítulo III del presente trabajo.

Conclusiones Capítulo II

1. Las garantías procesales consisten en los principios generales de justicia, pronta, completa e imparcial, mismos que se encuentran contenidos en el artículo 17 Constitucional y que en conjunto con los principios del artículo 14 constitucional conforman el llamado debido proceso que se traduce en el derecho fundamental de acceso a la justicia.

2. La idea de imparcialidad que consagra el artículo 17 constitucional se sustenta sobre la base de que el juzgador al momento de resolver una controversia debe de actuar libre de todo obstáculo dividiéndose en dos supuestos, por un lado que no existan elementos personales que le impidan conocer del asunto en cuestión, por el otro se refiere a aspectos normativos por cuanto a que no debe existir resolución o disposición que le obligue a fallar en un determinado sentido.

3. Los principios contenidos en el artículo 17 Constitucional llevan inmersas las garantías que establece el artículo 8º, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de garantías procesales, por tanto se ha sostenido por la Suprema Corte de Justicia que cumple con los requisitos del derecho fundamental de acceso a la justicia, por tanto es de observancia obligatoria atendiendo al principio *pro personae*.

4. Las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación al ser disposiciones de orden público favorecen los intereses del arrendatario al momento de acudir ante el juez para dirimir una controversia de arrendamiento razón por la cual al carecer de una adecuada protección al arrendador, son disposiciones que generan desigualdad en perjuicio del arrendador.

5. Las disposiciones de materia de arrendamiento de inmuebles destinados a uso habitacional en la ciudad de México, propician desigualdad en perjuicio del

arrendatario no solo por tener el carácter de orden público, sino también porque en su mayoría establecen obligaciones a cargo del arrendador en beneficio de arrendatario, llegando incluso en algunos casos a establecer el pago de daños y perjuicios.

6. El contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a uso habitacional va en contra de la teoría clásica del contrato que tiene a la libertad contractual y fuerza obligatoria del contrato como ejes rectores del cumplimiento de los contratos.

7. El carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles de uso habitacional, se refleja en la solución de controversias ante el juez toda vez que lo faculta a actuar de oficio e interpretar la ley en favor del arrendatario, violando con ello los principios de justicia pronta, expedita e imparcial que establece el derecho fundamental de acceso a la justicia contenido en el artículo 17 constitucional.

CAPITULO TERCERO
ORDEN PÚBLICO Y DESIGUALDAD
EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. Los Antecedentes

En los capítulos que preceden se han analizado diferentes temas necesarios para el desarrollo del presente trabajo de investigación, en el capítulo primero se estudiaron algunas teorías y conceptos que se consideran aplicables al análisis y solución del problema de investigación; en el capítulo segundo por otro lado se estudió la legislación aplicable al arrendamiento de inmuebles de uso habitacional.

Para continuar con el desarrollo de la presente investigación y dar cumplimiento al programa de trabajo planteado al inicio del proyecto, impone la obligación ahora de desmenuzar y estudiar los puntos que se consideran objeto de estudio del presente trabajo.

En razón de lo anterior se hará ahora un análisis de la problemática que representa el orden público en la relación entre arrendador y arrendatario, haciendo una breve semblanza, a la trayectoria que ha seguido el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en la ciudad de México, la aplicación de las disposiciones que regulan a la figura jurídica y evidenciando el problema genera la figura del orden público.

Hablar de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México es hablar de un problema estrechamente vinculado al problema de la vivienda, ambos problemas añejos en una ciudad en vías de desarrollo, en donde la explosión demográfica derivada de la natalidad y la migración desemboca en innumerables problemas sociales.

En estas condiciones para entender el problema que ha representado el arrendamiento a lo largo de varias décadas es menester dar una mirada al pasado para comprender el porqué de la configuración de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles de uso habitacional.

En virtud de que no se trata de un trabajo de corte historiador, no se abundará en los antecedentes más remotos del arrendamiento, sin embargo, se puede señalar que se pueden ubicar como muchas otras instituciones legales en el derecho romano, en las antiguas figuras de la *locatio-conductio* que aglutinaba a distintas especies de contratos.

Por un lado la *Locatio-Conductio Rerum*, por la que una persona llamada *Locator* proporciona a otra llamada *Conductor* el uso y disfrute de un objeto no consumible, por un determinado plazo, a cambio de una cantidad de dinero; la *Locatio-Coductio Operarum*, por el que el *Locator* prestaba ciertos servicios al *Conductor*; la *Locatio-Conductio Operis*, el *Conductor* se obligaba a realizar cierta obra para el *Locator*; y la Aparcería, era el uso y disfrute de un terreno agrícola.⁶²

El arrendamiento como la mayoría de las instituciones jurídicas llega a México a través del derecho español cuyos ordenamientos prevalecieron hasta 1871 con la aparición del primer Código Civil, donde la materia de arrendamiento se trata de manera extensa, para después ser reproducido prácticamente intacto en el Código Civil de 1884.⁶³

3.1.1. Los primeros conflictos inquilinarios

Durante el Porfiriato y hasta el inicio de la revolución el desarrollo urbano de la ciudad de México se caracterizó mediante el proceso de fraccionamiento y

⁶² Huber Olea, Francisco José, *Diccionario de Derecho Romano*, 1a. Ed. México, Editorial Porrúa, 2000, p.362.

⁶³ González Alcántara, Juan Luis. *El arrendamiento*. Boletín Mexicano de Derecho Comparado, [S.l.], enero 1993. ISSN 2448-4873. Disponible en: <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3486>.

venta de terrenos, regulado sobre todo a partir de 1903 a través de la revisión, autorización y supervisión de los proyectos de creación de colonias, fue la época de reconstrucción y surgimiento de colonias como El Carmen o Santa Catarina en la municipalidad de Coyoacán.⁶⁴ El proceso era relativamente sencillo.

El inversionista nacional acaparaba grandes extensiones de terrenos tanto de haciendas como de ranchos para promover la construcción de una colonia, obtenida la autorización del gobierno de la Ciudad, vendía a compañías extranjeras los terrenos cediendo derechos y obligaciones estipulados en los contrato, estas proporcionaba los servicios y el Ayuntamiento de la ciudad cubría los gastos realizados por la empresa extranjera en materia de servicios públicos.⁶⁵

Sin embargo la urbanización de estas colonias estuvo orientada a la clase gobernante, dejando fuera las necesidades de la mayoría de la población de estratos pobres, situación que se agravaría durante el conflicto armado, en el que la ciudad registro un crecimiento poblacional y la carencia de viviendas se hizo aún más evidente, generándose diversas protestas inquilinarias, principalmente por la ausencia de leyes que regularan el arrendamiento.

Surgieron grupos como la Liga de Inquilinos del Distrito Federal, que manifestó públicamente sus puntos de vista sobre la situación inquilinaria y en demanda de algunas medidas concretas para resolver el problema arrendatario, a la par de una iniciativa de Ley Inquilinaria presentada por la diputación sinaloense en el congreso el 23 de septiembre de 1917, pero a pesar de la presión social el Congreso determinó desfavorable el proyecto.⁶⁶

Después del rechazo a la iniciativa de ley por parte del Congreso, entre los años de 1917 1925 se desato un intenso conflicto social en relación al problema en diversos estados del país. El año de 1922 fue de vital relevancia, se declararon

⁶⁴ Méndez Rodríguez, Alejandro, *Debate Inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX*, 1a. ed., Colección, Textos breves de Economía, Instituto de Investigaciones Económicas, p. 20

⁶⁵ Méndez Rodríguez, Alejandro, op. cit., nota 1, p. 23

⁶⁶ *Ibidem*, pp. 27-29

huelgas inquilinarias en el Distrito Federal, Guadalajara, Mérida y el Puerto de Veracruz, en las que se suspendió el pago de las rentas.⁶⁷

La presión producida por el movimiento inquilinario tuvo éxito, logrando en diversas entidades que los gobiernos estatales expidieran leyes inquilinarias que en su mayoría serían posteriormente sustituidas por los códigos civiles de cada estado, en el caso del Distrito Federal surge el Sindicato de Inquilinos del Distrito Federal, que en 1922 presenta ante el congreso un proyecto de ley inquilinaria, misma que fue frenada por el presidente Álvaro Obregón.⁶⁸

En la década de los años treinta el movimiento inquilinario tuvo menor presencia caracterizándose más por la demanda de terrenos urbanizables, para que a finales de los años treinta y principios de los cuarenta el problema arrendaticio adquiriera grandes dimensiones.

El escaso número de viviendas, la mala situación de las mismas y el encarecimiento en los precios de la renta, originaron una serie de movimientos en varios estados de la república, paralelamente a nivel mundial se daban movimiento del mismo tipo en otros países como Francia o Italia en demanda de mejores viviendas y a precios accesibles.

3.1.2. Intervención del Estado

La década de 1940 es de vital relevancia para el movimiento inquilinario, a raíz de los movimientos que se llevaron a cabo en diferentes estados de la república y en el contexto de la Guerra que se vivía a nivel mundial, el Presidente Miguel Alemán en uso de las atribuciones extraordinarias concedidas por el Congreso de la Unión a través de la iniciativa de 29 de mayo de 1942, emitió diversas leyes emergentes en el Distrito Federal.

⁶⁷ *Ibidem*, p. 30

⁶⁸ *Ibidem*, p. 32

Es de estas leyes emergentes de las que surgiría el Decreto de Congelación de Rentas del 24 de julio de 1942, por virtud del cual se prohibió el aumento en el precio de las rentas en los arrendamientos de casas, departamentos, viviendas, y cuartos o cualquier otro local susceptible de arrendamiento.⁶⁹

El 11 de noviembre de 1943 entra en vigor un decreto que prorroga en el Distrito Federal, durante el Estado de guerra, todos los contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes; por decreto del 21 de enero de 1946, se dejan vigentes hasta que fueran derogadas por una disposición posterior, las leyes y disposiciones que preveían la congelación de rentas y finalmente por decreto de 30 de diciembre de 1948 se prorroga de forma indefinida la congelación.⁷⁰

Es este el origen del problema que subsiste hasta la época actual. El resultado de tres décadas de congelamiento de rentas fue desastroso. Por un lado fue un error no haber derogado dichas disposiciones al término de la guerra, por otro afirma González Alcántara, el daño causado a la sociedad y a la ciudad fue mayor que los beneficios obtenidos.⁷¹ Esto generaría un conflicto inquilinario aún mayor que se acentuaría a finales de la década de los setenta.

La década de los setenta y ochenta se caracterizó por la agudización del problema inquilinario, aunado a la falta de construcción de viviendas destinadas al uso habitacional propiciada por los decretos de congelamiento de rentas de la década de los cuarenta.

A decir de Alejandro Méndez Rodríguez, el número de juicios se incrementó; las complicaciones legales permitieron el uso arbitrario del régimen legal; los precios de las rentas se incrementaron aceleradamente por efecto de las

⁶⁹ Sánchez Mejorada Fernández, María Cristina, "El Distrito Federal frente a la Segunda Guerra Mundial *Medidas e Implicaciones*". Revista *Relaciones. Estudios de Historia y Sociedad*, México, año XXII, número 86, 2001, p276. Disponible en : <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=13708608>

⁷⁰ González Alcántara, Juan Luis, Op. Cit. p. 891

⁷¹ *Idem*

altas tasas de inflación y por los procesos especulativos inmobiliarios; el número de viviendas en renta disminuyó provocando el surgimiento de diversas organizaciones inquilinarias.⁷²

La existencia de estas organizaciones y la presencia de partidos políticos de izquierda en el Congreso trajo de nueva cuenta el debate inquilinario a las cámaras.

3.1.3. El conflicto de los años 70's

Entre 1977 y 1983 se presentaron aproximadamente nueve iniciativas de ley inquilinaria en el Congreso, por lo que se crea la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento para revisar las diversas propuestas de los partidos políticos. En diciembre del mismo año la Comisión presentó sus resultados con la propuesta de modificación y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento y a otras leyes para regular el problema del arrendamiento.

La propuesta fue debatida en sesión de fecha 18 de diciembre de 1984 en la que se aprobaron las diversas modificaciones y adiciones al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia de Fuero Común, la ley de Federal de Protección al Consumidor y otras leyes en materia de arrendamiento y vivienda.⁷³

En cuanto al fondo, el Código Civil da al arrendamiento de inmuebles destinado a casa habitación el Carácter de "Orden público e interés social"; en cuanto al procedimiento se adiciona el título 14Bis bajo el nombre de "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación".

⁷² *Ibidem* p. 59

⁷³ Diario de los Debates, Legislatura LII, Año III, Período Ordinario, 18 de diciembre de 1984, - Diario No 42

En cumplimiento a las reformas y adiciones al Código Civil, de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal acuerda el 20 de febrero de 1985 que a partir del 26 de febrero de ese mismo año se inicie el funcionamiento de quince juzgados de arrendamiento inmobiliario; en 1987 fueron creados quince más y en 1989 otros diez, dando un total de cuarenta juzgados.

Es de estas reformas de 1985 de las que surgen disposiciones tanto de fondo como de forma, que en su mayoría han subsistido hasta estos días, si bien en su momento tuvieron suficiente razón de ser, lo cierto es que con el paso de los años se han ido desnaturalizando en la práctica.

Estas disposiciones surgieron como respuesta a las demandas inquilinarias provocadas fundamentalmente por tres décadas de congelamiento de rentas en favor de los arrendatarios lo que desalentó la inversión en la construcción de inmuebles destinados a ese rubro, así como en el descuido de los ya existentes en su mayoría vecindades que se concentraban sobre todo en el primer cuadro de la ciudad generando la imagen ruinosas que por décadas caracterizó a esta ciudad.

Ni que decir de las condiciones de salubridad y hacinamiento en que se vivía en esos inmuebles, pues no se debe de olvidar que muchos de ellos datan de la época posrevolucionaria, la mayoría eran casas constituidas por varios cuartos en torno a un patio central con uno o dos baños, pero en cada uno de esos cuartos podían vivir familias completas que migraron del interior de la república y cuya única alternativa de vivienda eran esos espacios.

Ya la historia ha demostrado que mucho de algo no es bueno, y el resultado de tres décadas de rentas congeladas, la sobre población, el descuido por la falta de mantenimiento a esos inmuebles, resultado obvio de la falta de liquidez y de interés por parte del arrendador, resultaron en el deterioro de la gran mayoría de

esos inmuebles, incluso hay estudios que afirman que gran parte de los inmuebles destruidos en el sismo de 1985 era inmuebles sujetos a rentas congeladas.

A poco más de tres décadas de la implementación de estas reformas parece que a las autoridades se les ha olvidado el problema que representó el arrendamiento y lo han hecho a un lado, como prueba de ello basta señalar que por acuerdo de 21 de septiembre de 2009 el Pleno del Tribunal determinó la extinción de los Juzgados de Arrendamiento, y que en los últimos años no ha habido reformas significativas que equilibren la relación arrendaticia.

3.2. Los Motivos

En el apartado anterior se ha hecho una breve semblanza del camino que ha recorrido el arrendamiento en la legislación mexicana, particularmente en el Distrito Federal, esto en virtud de que por razones de espacio y tiempo se han omitido una serie de datos del movimiento inquilinario que se suscitaron al interior de la república, y de otros países en donde a la par se desarrollaron movimientos similares.

Lo que sí se puede resaltar, con independencia de los movimientos de principios del siglo XX, es que es a partir de la década de 1940 cuando se comienza a gestar el problema inquilinario que se agravaría en la década de 1970 y que daría pie a las reformas de 1985 en materia de arrendamiento, configurando las disposiciones tanto de fondo como de forma que en gran parte constituyen el problema de estudio del presente trabajo de investigación.

Para entender ahora el carácter proteccionista de las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional, es necesario no solo conocer su historia, sino también, las razones que motivaron la emisión de las disposiciones.

En tal sentido se comenzará por el decreto de Congelación de Rentas de fecha 24 de julio de 1942, decreto que de acuerdo a lo que se ha venido analizando es causa iniciadora de todo un problema en materia de arrendamiento, pero es preciso señalar que este decreto en su esencia fue bueno y hasta necesario pero debió terminar con la Segunda Guerra Mundial y no extenderse de la forma en que fue prorrogado.

3.2.1. El Decreto de Congelamiento de Rentas

Para conocer el sentido de una ley e interpretarla correctamente se debe de atender a varios factores, por ejemplo el momento histórico en que se expide, el contexto social, o bien la intención del legislador al emitir la norma.

Por lo que toca al decreto de congelamiento de rentas de 1942, como se ha analizado, atiende a la necesidad de las clases trabajadoras en demanda de mejores condiciones en la celebración de contratos de arrendamiento.

El decreto en mención a diferencia de otras leyes no es producto de una iniciativa y debate por parte de la cámara de diputados y su posterior estudio, aprobación y publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Recordemos que a razón de la entrada de México en la Segunda Guerra Mundial, el Congreso de la Unión mediante decreto publicado el 2 de julio de 1942, acuerda la suspensión de garantías y concede facultades extraordinarias al presidente de la república para legislar y disponer en las diferentes ramas de la administración pública todas las modificaciones que fueran necesarias, es de estas facultades de las que surge el decreto de 24 de julio de 1942.

Lo anterior significa que el decreto de congelamiento de rentas no tuvo necesidad de pasar por todo el proceso legislativo, por lo que no hay exposición de motivos, sin embargo se puede recurrir a las consideraciones expuestas por el

ejecutivo al emitir y publicar el decreto, consideraciones que se transcriben a continuación:

“Manuel Ávila Camacho, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que en uso de las facultades que me concede el artículo 5º del decreto expedido por el H. Congreso de la Unión, con fecha 1 de junio próximo pasado, para legislar en las distintas ramas de la Administración Pública; y

CONSIDERANDO: Que es una obligación del gobierno ante la crisis económica actual, tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, considerando comprendidas en estas a los trabajadores particulares y del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su estándar de vida por la elevación continua de los precios de los artículos de primera necesidad, a cuyo efecto se han dictado por conducto de la Secretaría de la Economía Nacional las disposiciones del caso, fijando dichos precios, pero ha escapado hasta la fecha, a la limitación del lucro excesivo, las rentas de la casas que la gran mayoría de la población mexicana se ve obligada a ocupar, y este capítulo puede y debe considerarse como indispensable para la vida, pues si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento;

CONSIDERANDO: Que el impuesto a la propiedad en el presente ejercicio fiscal, en lugar de haberse aumentado ha disminuido por la supresión del 5% adicional que se cobro en el pasado ejercicio, por lo que si pudiera ser discutible el aumento continuo, que establece una situación de incertidumbre, de malestar y que limita y reduce las posibilidades económicas ya tan mermadas de la clase de la población que se ve obligada a rentar casas para su alojamiento.

Por lo expuesto y fundado, se expide el siguiente

DECRETO:

ARTÍCULO PRIMERO.- Durante la vigencia de este decreto, las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento en el Distrito Federal, no podrán ser aumentados en ningún caso ni por ningún motivo.

...⁷⁴

⁷⁴ Diario Oficial de la Federación, julio 1942, No 21, Tomo CXXXIII, p. 13

Según se aprecia de la lectura de las consideraciones expuestas por el ejecutivo al emitir el decreto de 1942, las razones principales fueron en protección a la economía de las clases laborales.

Si se analiza el momento histórico que se vivía, se puede decir que México acababa de entrar a la Segunda Guerra Mundial, por lo que por un lado se debía prever cualquier tipo de situación que atentara contra la seguridad de la nación como lo podía ser en ese momento un conflicto social de tipo inquilinario como los que se habían vivido entre 1920 y 1930.

Por otro lado era tendencia actuar en defensa de las clases pobres, por lo que a nivel mundial se llevaban a cabo acciones con el fin de proteger a las clases trabajadoras y México no podía ser la excepción; María Cristina Sánchez Mejorada señala que el decreto de congelamiento de rentas obedeció a dos factores:

La congelación de rentas respondía a dos cuestiones concretas, por un lado, representaba un mecanismo que permitía aumentar el poder adquisitivo del trabajador sin recurrir a aumentos salariales que hubieran perjudicado las ganancias del capital privado; y por otro, era una respuesta a la lealtad y apoyo político que el sector obrero le había manifestado al presidente, sobre todo al firmar el pacto de la unidad obrera, comprometiéndose a no ejercer el derecho de huelga para lograr incrementos salariales.⁷⁵

La justificación de la congelación de rentas la podemos encontrar en el Considerando Segundo del decreto de 1942, del que se desprende, que se sustenta en la disminución del impuesto predial en 5% respecto del ejercicio del año anterior por lo que no era susceptible de discusión un aumento en las rentas que generará incertidumbre en las clases trabajadoras.

⁷⁵ Sánchez Mejorada, Ma. Cristina, Op. Cit., Nota1, p 276

En apariencia pareciera que también sería un beneficio para el arrendador al haberse disminuido el monto del impuesto predial en un 5% en lugar de haber aumentado, pero el paso del tiempo dejaría claro que lejos de un beneficio, a la larga representaría más un perjuicio tanto para el arrendador como para el bien arrendado.

Como sea que se analice, lo cierto es que el decreto de congelamiento de rentas fue una medida no solo eficaz, sino necesaria atendiendo al momento histórico y al contexto social y mundial que se vivía, en el que las necesidades más apremiantes eran la protección de las clases pobres y trabajadoras.

Al decreto de congelamiento de rentas de 1942 seguirían otros decretos que lo prorrogarían durante el tiempo que durara el estado de guerra, imponiendo además sanciones al arrendador que por cualquier medio infringiera as disposiciones decretadas.

En 1945, con el término de la Guerra, terminó la suspensión de garantías y también las facultades extraordinarias que se habían otorgado al Ejecutivo en 1942, pero el decreto de congelamiento de rentas subsistió, cualquier iniciativa presentada al Congreso con el objeto de terminar la congelación eran votadas en contra.

Al contrario, en sesión de fecha 30 de diciembre de 1947 el Presidente de la república envía un proyecto de decreto que de nueva cuenta prorroga la congelación de rentas, en beneficio de los inquilinos, señalando como límite para estar dentro del decretó de congelamiento las rentas hasta \$300.00 (trescientos pesos), en las consideraciones del ejecutivo señalaba las siguientes:

"En ejercicio de la facultad que me concede la fracción I del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, someto a la aprobación de esa H. Cámara, por el digno conducto de

ustedes, el proyecto de decreto que dispone que no aumenten las rentas de casas o locales así como que se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento hasta por un año en beneficio de los inquilinos.

Considerando:

Que a pesar del tiempo transcurrido desde la terminación de la guerra, no se ha normalizado completamente la situación general ni la producción en particular, por lo que subsiste en parte el alto costo de la vida, a pesar también de los constantes esfuerzos realizados por el Gobierno; que los que sufren principalmente las consecuencias de esta situación anómala son las clases sociales de menos capacidad económica; que de quitarse las limitaciones a la contratación por lo que se refiere a los arrendamientos de casas, o locales destinados al objeto expresado en el proyecto, se haría aun más aflictiva la situación económica de esas clases sociales, por cuyo bienestar debe velar el Estado. Que a mayor abundamiento se crea una comisión que se encargue permanentemente de estudiar el aumento paulatino de rentas en los casos que tenga plena justificación, a fin de ir buscando un verdadero equilibrio, mientras se llega, dentro del plazo de prórroga, a la normalidad, propongo el siguiente Proyecto de Decreto:

Artículo 1o. Las rentas de las casas o locales destinados: a) Exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b) Los ocupados por trabajadores a domicilio, o, c) Los ocupados por talleres familiares, no podrán ser aumentadas y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados hasta por el término de un año en beneficio de los inquilinos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior las rentas de casas o locales, cualquiera que sea su destino, superiores a \$ 300.00 mensuales.

⁷⁶
...

Como se puede apreciar, de nueva cuenta es la protección a las clases pobres el motivo de la prórroga del congelamiento apoyada ahora en el hecho de la falta de recuperación de la economía y del alto costo de la vida, pues considero que de levantar el congelamiento de rentas se haría más complicada la situación económica de aquellas clases sociales.

⁷⁶ Diario Oficial de la Federación, diciembre 31, 1947, No 50, Tomo CLXV, p. 15

Entre otras cosas a destacar de este decreto es que ordena la creación de una comisión que se encargará de estudiar posibles aumentos paulatinos al costo de la renta sometiéndose siempre a la capacidad económica de los inquilinos.

Otra cuestión es que no se podía rentar un inmueble por encima del precio estipulado en el contrato anterior, así, para el caso de desocupación si el inmueble era sujeto de un nuevo arrendamiento, se tenía que rentar al mismo costo del precio anterior, es decir si se pretendía sacar el inmueble del régimen de rentas congeladas incrementando el costo, pero de acuerdo a contrato anterior la renta era de hasta \$300.00 era imposible fijar un precio superior.

Lo anterior implicaba que el inmueble indefectiblemente tendría que permanecer sujeto al régimen de rentas congeladas durante todo el tiempo que persistiera la prórroga; imposibilitando al arrendador a percibir una cantidad superior a la señalada y para asegurar tal situación el propio decreto estableció sanciones para el arrendador hasta por el importe de un año de rentas.

Pero para el estudio que se hace, quizá de lo más importante del decreto en análisis es que por vez primera se introducen las disposiciones referentes al arrendamiento al campo del derecho de orden público, al establecerse así en el Artículo 6º del propio decreto, por tal razón se vuelven irrenunciables específicamente en perjuicio del arrendador.

De las manifestaciones vertidas en las líneas que preceden, se puede apreciar la trascendencia del decreto de 1947, pero sería además derogado por otro decreto posterior que traería al largo plazo mayores problemas al sector arrendaticio que beneficios.

3.2.2. La prórroga indefinida de las rentas congeladas

En fecha 7 de diciembre de 1948 el Presidente de la república envía un proyecto de decreto con el objeto de prorrogar el decreto del año anterior, este decreto representa el inicio de todo un problema en materia de arrendamiento, dentro de decreto las consideraciones del ejecutivo fueron las siguientes:

"Es el propósito del Ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En él habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casa habitación o locales destinados a comercios o industrias. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de congelación de rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el "Diario Oficial" de 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamientos de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto a las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas de locales destinados a comercios e industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente.

Por lo expuesto y en ejercicio de la facultad que me concede la fracción I del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por el digno conducto de ustedes, me permito someter, a la consideración del H. Congreso de la Unión la siguiente iniciativa de ley:

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

...⁷⁷

Este decreto representa uno de los mayores ejemplos de proteccionismo que pueda haber. Como se desprende de las consideraciones expresadas por el ejecutivo la emisión del decreto se sustentó sobre la terminación del decreto de

⁷⁷ Diario Oficial de la Federación, diciembre 30, 1948, No 50, Tomo CLXXI, p. 56

1947 pero con las mismas consideraciones, la protección a la economía de las clases desprotegidas.

Como se puede leer en el Artículo 1º se prorrogaban por ministerio de ley, es decir de forma indefinida y sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, a trabajadores, a talleres y a comercios o industrias.

La renta solo podía aumentarse hasta en un 25% en aquellos que no excedieran de \$300.00, los que no excedieran de \$100.00 no podían ser aumentados, solo se podía pedir la terminación cuando fuera para uso del arrendador, ya fuera para habitarlo o establecer un comercio, pero siempre que se acreditara a juicio de un Tribunal tal situación, pero más aún, si se hacía uso de este derecho el arrendador debía pagar una compensación al arrendatario.

Si bien no establece que las disposiciones serán de orden público si establece que serán nulos de pleno derecho los convenios celebrados que contravengan las disposiciones del decreto.

Pero más grave aún, se derogaron los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opusieran a estas disposiciones y con ello se ordeno también que los juicios y procedimientos en tramitación y que se encontraran en los casos previstos en el decreto se sobreseerían cualquiera que fuera el estado en que se encontraran.

Como se ha dicho en párrafos anteriores la congelación de rentas fue una medida no solo eficaz sino necesaria en el momento en que fue decretada por el Presidente Manuel Ávila Camacho, pero debió concluir con la guerra, pero su alargamiento y prórroga indefinida por parte del presidente Miguel Alemán Valdez, sentó las bases del conflicto de la década de 1970.

Lo anterior en virtud de que las disposiciones del referido decreto se aplicaron al pie de la letra, pero en el nunca se tomaron en cuenta factores como la inflación, las crisis, el encarecimiento de la vida entre otros factores que por un lado dejaron en el olvido a los arrendadores y por otro congelaron también los proyectos de construcción de viviendas para arrendamiento, generando también conflictos entre arrendadores y arrendatarios que llegaron hasta los tribunales.

3.2.3. Las disposiciones de Orden Público

A raíz del problema inquilinario, a partir de 1978 se presentaron ante la Cámara de Diputados nueve diferentes iniciativas y proyectos de ley, por lo que el 23 de diciembre de 1983 se creó la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento para atender el problema y estudiar las iniciativas, dichas iniciativas fueron las siguientes:

1. Proyecto de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino, formulado por la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, presentada en la Sesión del 7 de noviembre de 1978.
2. Ley de Arrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal, formulada por el Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, presentada al Pleno de la Cámara en la Sesión de 24 de septiembre de 1981.
3. Ley de Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal formulada por el diputado Juan Ugarte Cortés, presentada el 22 de septiembre de 1981.
4. Iniciativa de Ley para Crear, Reformar, Adicionar y Derogar diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; de las leyes federales de Protección al Consumidor y la de Hacienda del Distrito Federal con relación al arrendamiento de inmuebles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes muebles en general formulada por diversos diputados del Partido Revolucionario Institucional, presentada al Pleno de la Cámara el 14 de diciembre de 1981.

5. Iniciativa de ley para derogar el decreto del Ejecutivo Federal de 24 de diciembre de 1948, formulada por el C. diputado Miguel Ángel Camposeco, presentada al Pleno de la Cámara el 23 de diciembre de 1981.
6. Iniciativa de Reformas al Título VI del Código Civil y Adición del Capítulo Décimo formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista de los Trabajadores, presentada al Pleno de la Cámara el día 9 de noviembre de 1982.
7. Iniciativa de reformas al artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, formulada por el diputado Alberto Salgado Salgado, presentada ante la Comisión Permanente el 16 de febrero de 1983.
8. Iniciativa de decreto de prórroga en la vigencia de contratos de arrendamiento formulada por el diputado Héctor Ramírez Cuéllar del Partido Popular Socialista presentada ante la Comisión Permanente el 27 de abril de 1983.
9. Iniciativa de Ley Federal para controlar el precio de las rentas de los inmuebles destinados a habitación, iniciativa de reformas y adiciones al Título VI del Código Civil e iniciativa de reformas a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal" formulada por la fracción parlamentaria del Partido Socialista Unificado de México, presentada ante la Gran Comisión el 20 de julio de 1983.

De las anteriores iniciativas, es preciso resaltar la que hiciera la fracción Priista el 14 de diciembre de 1981, ya que dada la similitud que guarda con las reformas de febrero de 1985, podríamos considerarla como antecedente de las citadas reformas, al respecto, de las consideraciones señaladas por la fracción priista podemos resaltar los siguientes párrafos:

El rápido crecimiento demográfico del Distrito Federal, la ausencia de inversiones en el campo de la edificación de viviendas destinadas al arrendamiento, el creciente déficit habitacional que alcanza cifras inusitadas el exceso de demanda y la poca oferta de viviendas, la discrepancia entre la capacidad económica del ingreso familiar y los precios reales que deben pagarse por el arrendatario, el deterioro y la

necesidad de reponer la propiedad raíz destinada al uso social del arrendamiento; el desaliento de los inversionistas producido tanto por medidas fiscales y administrativas actuales, como por las determinaciones legales de 1948; la erosión de las relaciones entre propietarios y arrendamientos, la falta de seguridad en los derechos de los inquilinos, las permanentes presiones y los aumentos exorbitantes de las rentas, son algunos de los factores reales que influyen el cuadro crítico del arrendamiento en el Distrito Federal.

La crisis por la que atraviesa la actividad del arrendamiento de viviendas en el D. F., no sólo afecta a los inquilinos en lo particular, sino a todo un gran conglomerado social de aproximadamente 6.9 millones de personas que viven en cerca de 900,000 viviendas; por otro lado también sufren las consecuencias los propietarios de los inmuebles, la hacienda Pública y los Tribunales y esta situación reclama la actualización de diversas normas sobre el arrendamiento.

...

Por otro lado, también es nuestro propósito otorgar seguridades a las familias, que disfruten la casa rentada sin temor al amago de un aumento abusivo de las rentas, porque en el fondo, el problema actual no es jurídico, sino económico.

De los casi 56,000 juicios tramitados durante 1980, el 90% fueron productos de esta situación.⁷⁸

Como se puede apreciar las razones de la diputación priista para proponer la iniciativa de reformas, se sustentan entre otras, en la mala situación económica producto de la crisis, la ausencia de inversión en la construcción de viviendas en arrendamiento, desalentadas por las medidas fiscales y el decreto de 1948, la falta de seguridad en los derechos de los inquilinos así como los constantes aumentos a las rentas no congeladas.

Aunado a lo anterior la mala condición de los inmuebles, las ríspidas relaciones entre el inquilino y el propietario, producto de los aumentos excesivos de renta; un dato muy revelador es el que señala que casi 56,000 juicios iniciados en 1980, el 90% fueron producto de esta situación, lo que permite tener un panorama de las dimensiones que alcanzo el conflicto inquilinario en esas época

⁷⁸ Diario de los Debates, Legislatura LI, Año III, Período Ordinario, 14 de diciembre de 1981, Diario No 38

Finalmente la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento después de estudiar las iniciativas presentadas y reunirse con diferentes organismos tanto públicos como privados relacionados con la vivienda, Instituciones de educación, universidades, así como después de haber estudiado legislaciones tanto de otros Estados de la República como de otros países, en Sesión del 17 de diciembre de 1984 presento sus conclusiones y proyecto de decreto.

El informe de la Comisión consta de aproximadamente 79 hojas, en las que aborda diversos temas inherentes a la vivienda en el Distrito Federal, de donde se desprenden los problemas que se tomaron en cuenta para emisión del decreto entre las que se pueden señalar las siguientes:

- a) La Reducción del ingreso de la clase trabajadora;
- b) El costo de la vivienda en el Distrito Federal era elevado en relación a los ingresos de la población;
- c) El crecimiento demográfico;
- d) El crecimiento urbano desequilibrado, que ocasiona mayor demanda de servicios;
- e) Las condiciones de hacinamiento e insalubridad de las viviendas
- f) La inaccesibilidad a créditos hipotecarios;
- g) La falta de inversión del sector privado en la construcción de inmuebles para renta, lo que ocasionó un descenso en la actividad constructora.
- h) El incremento de la renta no correspondía a los ingresos de las mayorías;
- i) Los departamentos de lujo se encontraban en zonas con mayor poder adquisitivo, en tanto que los baratos en colonias denominadas populares, y solo contaban con una habitación.
- j) Para los propietarios no es redituable invertir en departamentos populares en renta;
- k) En la zona céntrica la vivienda en arrendamiento se constituía por vecindades de las que la mayoría se encontraba sujeta al régimen de rentas congeladas;

- l) Si bien existían estímulos fiscales, para la construcción de vivienda en renta, la burocracia complicaba la obtención del estímulo;
- m) Los servicios bancarios eran caros;
- n) El largo plazo para que el inversionista recuperara su inversión

La Comisión dividió los arrendamientos de la siguiente forma, arrendamiento medio y de lujo, constituían la menor parte y cumplían con los requisitos jurídicos y arquitectónicos; arrendamiento periférico, central con renta congelada y arrendamiento ilegal; estas últimas tres clase son as que representaban un problema.

En su mayoría se trataba de inmuebles constituidos por un solo cuarto, en varios casos no se contaba con ningún tipo de servicios ya que se tenían que compartir con otros inquilinos, en el caso del arrendamiento ilegal se hacía consistir en arrendamiento de inmuebles construidos sobre predios irregulares que de tampoco contaban con servicios o eran compartidos.

Por otro lado se encontró que paralelamente al problema de abuso de los arrendadores en el monto de las rentas, en su mayoría se trataba de inmuebles descuidados donde prevalecía el hacinamiento pues familias enteras convivían en un solo cuarto.

Mención aparte merecen los arrendamientos centrales de renta congelada, pues dentro de las iniciativas presentadas, una de ellas proponía la abrogación del decreto de 1948 que las prorrogó de forma indefinida, pero la Comisión determinó no abarcarla en virtud de que no se tenía conocimiento del número real de inmuebles sujetos a este régimen y por tanto no sabrían la cantidad de población que resultaría afectada.

Se podrían abarcar varias páginas analizando el dictamen de la Comisión, pero lo que se debe de resaltar es que de la misma forma como ocurrió con los

decretos de congelamiento de rentas, la intención del legislador indudablemente fue la de proteger el sector inquilinario, de tal forma que se emitió el decreto de reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Por virtud del referido Decreto se reformaron y adicionaron diversas disposiciones del Código Civil, y del Código de Procedimientos Civiles, lo que derivó también en la especialización Judicial a Ordenar el Pleno del Tribunal Superior de Justicia e Distrito Federal la conformación de los Juzgados de Arrendamiento sustraídos de los de materia civil.

Lo anterior tiene razón de ser, pues como se manifestó en párrafos anteriores, por ejemplo el decreto de congelamiento de rentas fue tan eficaz como necesario, para proteger al inquilino de los constantes aumentos al costo de la renta por el arrendador, pero que debió terminar con la guerra; ahora estas disposiciones vinieron a proteger y a equilibrar la relación entre el arrendador y el arrendatario.

3.3. Las disposiciones y su aplicación

En los apartados anteriores se han analizado los antecedentes del conflicto inquilinario, así como las razones que motivaron la emisión de diferentes disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario tendientes a proteger los intereses de los arrendatarios, entre ellas las reformas de febrero de 1985.

Con el objeto de evidenciar la forma en que el orden público afecta la relación entre arrendador y arrendatario, corresponde en este apartado hacer un análisis de algunas de las disposiciones que merecen especial atención por su particular interpretación al momento de ser aplicadas por el Juez competente.

Es preciso señalar que ya que en el Capítulo Segundo del presente trabajo de investigación se realizó un análisis de las disposiciones que regulan el

arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en la Ciudad de México, en este apartado solo se hará mención de algunas de esas disposiciones en razón de su importancia al momento de promover un juicio de arrendamiento.

3.3.1. El Orden Público en el Arrendamiento

Por principio se debe de hacer mención al artículo 2448 del Código Civil, que es de vital relevancia para el desarrollo del presente trabajo toda vez que es en donde se contiene el tema central de la investigación, pues genera desigualdad en contra del arrendador al insertar estas disposiciones en el área del derecho de orden público; el citado artículo 2448 que dispone lo siguiente:

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

El término orden público como se señalo a lo largo del presente trabajo, es una institución del derecho, cuya intención es la protección de los derechos de un grupo particular cuando en situaciones específicas existe desequilibrio o desigualdad entre las partes, como fue el caso del arrendamiento.

La figura del orden público implica que determinadas disposiciones se sustraen del derecho de orden común para volverse obligatorias por disposición de ley, buscando contrarrestar el desequilibrio existente entre particulares o bien entre particulares y el Estado, pero más aún, estas disposiciones se vuelven irrenunciables es decir, en un contrato se deberán de insertar de forma obligatoria, so pena que de omitirse se tendrán por insertadas de oficio.

En este sentido el orden público representa también un límite a la libertad contractual, es decir a la autonomía de la voluntad que debe regir en todo acto jurídico, para mayor ilustración se transcribe el siguiente criterio:

ORDEN PÚBLICO. ES EL LÍMITE A LA LIBERTAD CONTRACTUAL DERIVADO DE LOS VALORES MÁS IMPORTANTES QUE RECOGE EL ORDEN JURÍDICO Y REQUIERE DE LA PONDERACIÓN JUDICIAL.

Por su característica de generalidad y que depende del momento histórico en que se concretiza, el orden público y los elementos que lo componen sólo pueden ser definidos a través de la actividad judicial por ser el mediador que el ordenamiento constitucional impone entre el texto de la ley y el caso concreto, precisado este último como el supuesto de hecho que exige la aplicación de una sanción jurídica a través de las circunstancias fácticas que le rodean y que constituyen el escenario en que guarda relevancia para los hombres y el Estado. Es el Juez el que sirve de decantador de la idea de orden público y la realidad social, la cual no es inmutable sino cambiante y, por ello mismo, adaptable a cada caso concreto. Es decir, se reconoce que el ejercicio de las libertades, derechos o el goce de los bienes por parte de los miembros de una sociedad no es absoluto sino que se halla acotado por la concepción que de orden público se sustente en las normas básicas de la organización social porque sólo de ese modo se garantiza el desarrollo armónico y general de los individuos sin menoscabo de alguno y de los fines del Estado. Esas limitaciones se encuentran impuestas en la Constitución y los principios que la informan, como en las leyes inferiores que reflejan o concretizan aún más esos principios esenciales de la organización social. Entonces, el orden público constituye un límite en el uso y goce de los derechos fundamentales de los particulares. Se trata de una limitación genérica impuesta desde la Constitución pero que también atañe a los que derivan de los derechos y libertades privadas y públicas de otros particulares con los que eventualmente entra en contacto. De lo expuesto y a partir de los criterios literal, histórico y doctrinal la figura del orden público tiene preponderantemente una significación jurídica, regulada en la Constitución y que se difumina a los diversos ámbitos del sistema jurídico.⁷⁹

De la lectura del criterio jurisprudencial que se transcribe, se puede apreciar que el orden público, limita el ejercicio de las libertades o derechos, o bien el goce de los bienes de un grupo específico, limitaciones que se hayan impuestas desde la constitución, reflejándose en una ley inferior

⁷⁹ Tesis: I.3o.C925, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, TXXXIII, abril de 2011, p. 1349

Tal es el caso del arrendamiento de inmuebles destinados a uso habitacional, donde el orden público limita la libertad del arrendador de disponer a su voluntad de las condiciones en que habrá de celebrarse el arrendamiento, es decir el orden público atenta contra la teoría clásica de los contratos que se sustenta sobre la libertad contractual y la autonomía de las partes.

Es preciso en este punto resaltar que la figura del orden público no es una figura perversa o perjudicial, por cuanto a que su implementación atañe a un momento específico, en que se requiere equilibrar determinadas condiciones, lo perjudicial es no saber en qué momento debe de extinguirse ese orden público.

La implementación del orden público en las relaciones arrendaticias, como se ha venido señalando, fue necesaria en razón de la situación complicada en que se encontraban los arrendatarios a finales de la década de los 70's, derivada por una parte de los abusos por parte de los arrendadores, pero con el paso de los años la situación ha ido cambiando siendo ahora los arrendatarios quienes suelen abusar del carácter de orden público de estas disposiciones.

Ahora bien para entender el problema que representa el orden público en las relaciones arrendaticias, es necesario dimensionarlo en todos los sentidos, toda vez que la dualidad de las disposiciones de orden público, por un lado afecta la celebración del contrato, y por el otro lado se refleja en el trámite de las controversias ante el juez competente.

Pero existe una tercera dimensión que es la situación específica que impera en el contexto económico y social de la relación entre el arrendador y el arrendatario, y es que previamente a iniciar el trámite de una controversia de arrendamiento es común que precedan meses de conflicto entre las partes, generalmente por incumplimientos del arrendatario.

En tal razón, para iniciar se hará mención de aquellas situaciones específicas que trascienden del orden público a las relaciones entre las partes al celebrar el contrato de arrendamiento, así como de aquellas que una vez en el proceso judicial demuestran la tendencia a favorecer los intereses del arrendatario.

3.3.2. Las obligaciones de las partes cuestiones de fondo y de forma

En el capítulo Segundo del presente trabajo, se ha hecho mención de todos aquellos supuestos que el carácter obligatorio de las disposiciones de orden público, establecido en la legislación, son atentatorias contra el arrendador.

En principio, al hacer el análisis en el capítulo que antecede, de los artículos 2412 y 2425 que contienen las obligaciones de arrendador y del arrendatario respectivamente, se ha hecha manifiesta la inequidad de las cargas que competen a uno y a otro, al evidenciarse que son mayores aquellas que obligan al arrendador.

El arrendatario solo está obligado al pago de la renta, conservación y uso del bien para su destino específico, en cambio para el arrendador se establecen cargas que van desde garantizar el uso del inmueble hasta las reparaciones de desperfectos que a lógica señalaría competen al arrendatario.

Lo anterior en virtud del uso que el propio arrendatario hace del inmueble, pues en razón de ese uso debe en principio, conservarlo en buen estado, y cuando eso no es posible, llevar a cabo aquellas reparaciones y que las mismas queden a beneficio del inmueble, previo aviso al arrendador, sin embargo, el artículo 2424 señala la obligación de pagar dichas mejoras al arrendatario aún cuando sean para beneficio del inmueble y por tanto del arrendatario.

Por otro lado, la habitabilidad del inmueble esta prevista por los artículos 2448-A y 2448-B que disponen lo siguiente:

Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.

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

Como se puede apreciar el carácter de orden público de estas disposiciones obliga a velar por la higiene y salubridad del inmueble, obviamente en protección del arrendatario, e incluso se apercibe a arrendador de imponer sanciones en caso de incumplimiento.

Sin embargo, el carácter obligatorio de las disposiciones, no contempla diversos supuestos, como es el caso de que el inquilino por negligencia o descuido haga deterioros en la localidad que atenten contra la salubridad y habitabilidad del inmueble, más aun como puede acreditar un arrendador que esos desperfectos fueron causados por el arrendatario.

Mención aparte merece la forma del contrato de arrendamiento, el artículo 2406 señala la obligación de otorgarlo por escrito; de acuerdo a la esencia del contrato de arrendamiento es por naturaleza un contrato bilateral, atendiendo a la teoría de los contratos, se debe de otorgar previo consentimiento de ambas partes y en consecuencia debe de ser obligación de ambas partes cuidar la forma escrita de contrato; a contrario sensu, el artículo 2448-F señala lo siguiente:

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

Como se aprecia, el artículo 2448-F arroja la carga de cuidar la forma escrita del contrato de arrendamiento al arrendador, es decir, el carácter de orden público de las disposiciones de la materia impone como obligación a arrendador otorgar por escrito la firma del contrato de arrendamiento, sin embargo la ley no señala sanción alguna para el arrendatario que se ha negado a otorgar la firma del referido contrato.

3.3.3. Estipulación de la renta

Otro punto a análisis es el del monto fijado en el contrato de arrendamiento por concepto de renta del inmueble, al respecto el artículo 2448-D dispone lo siguiente:

Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

El numeral que se analiza establece el monto que por concepto de aumento de renta se debe de realizar en los contratos de arrendamiento, se hace la observación que el carácter de orden público limita la libertad de establecer el porcentaje de incremento.

Cabe señalar, que precisamente la esencia proteccionista de estas disposiciones obliga a las partes e incluso el carácter obligatorio de las mismas, obliga a tener por no puesto cualquier aumento que contravenga lo dispuesto por el artículo 2448-D, sirve de ilustración la siguiente tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS PARA CASA HABITACIÓN. LA CLÁUSULA EN LA QUE SE PACTA UN INCREMENTO EN LA RENTA SUPERIOR AL PERMITIDO POR EL ARTÍCULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEBE TENERSE POR NO PUESTA, SÓLO EN LA PARTE QUE EXCEDE A LA DISPOSICIÓN LEGAL.

De lo previsto en el Código Civil para el Distrito Federal tratándose de inmuebles destinados para casa habitación, en el artículo 2448 se establece que las disposiciones contenidas en el capítulo IV del título sexto, parte segunda, libro cuarto, correspondiente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social y, por tanto, son irrenunciables y, en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Por su parte, el artículo 2448-D prevé la posibilidad de que las partes estipulen un incremento en el monto de la renta que no puede ser superior al diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual. Así, cuando en un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a la casa habitación, se pacta por las partes un incremento a razón de un monto superior al diez por ciento, con base en el artículo 2448 invocado, esa cláusula se tendrá por no puesta. Ahora bien, dicha nulidad debe entenderse en la medida que excede a la disposición legal, por lo que si las partes fijaron un porcentaje de incremento a la renta superior al permitido legalmente, no debe tenerse por puesta la cláusula, pero sólo en la parte que exceda a la norma de orden público, pues si bien la autonomía de la voluntad de las partes contratantes se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende, lo cierto es que éstas deben interpretarse de conformidad con dicha voluntad, que en el caso se refería a incrementar el monto de la renta, y sólo ajustarse a lo que la ley permite al respecto, debido a que la prohibición es que el incremento de la renta sea superior al diez por ciento, por lo que es inconcuso que el aumento en la renta puede ser igual a ese porcentaje, pero no lo puede rebasar, porque es lo prohibido expresamente por dicho precepto y, por vía de consecuencia, es nulo el excedente, no comprendiéndose en dicha prohibición lo acordado por las partes en cuanto al incremento, mientras no se rebase aquel valor o cuantía, conservando entonces el pacto contractual, en la parte no excedente, su validez, por lo que la facultad del juzgador de declarar nula la cláusula que contravenga lo dispuesto en el artículo 2448-D, solamente es en la parte excedente de que se trata.⁸⁰

⁸⁰ Tesis: I.8o.C.19 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, octubre de 2014, p.2797.

Como se puede apreciar de la lectura de la tesis en cita, es obligatorio señalar como incremento máximo un 10% sobre el monto de la renta, si bien el artículo no establece sanción para el caso de fijarse una cantidad superior, lo cierto es que la jurisprudencia establece que a sanción será tenerse por no puesta tal estipulación y en consecuencia no podrá hacerse valer en un procedimiento.

Aún cuando es comprensible que se limite este porcentaje con el objeto de evitar abusos en el incremento de la renta, se insiste la naturaleza obligatoria de estas disposiciones imita la facultad de contratar y establecer las cláusulas libremente.

3.3.4. Duración del arrendamiento

Otro punto que se afecta por el carácter obligatorio de las disposiciones de arrendamiento, es el relativo a la duración del contrato de arrendamiento, al respecto, el artículo 2448-C del Código de la materia dispone lo siguiente:

Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

El numeral citado establece como duración mínima el plazo de 1 año, prorrogable a voluntad del arrendatario, cabe hacer el señalamiento de que por las disposiciones de orden público, es al arrendatario a quien se le concede la facultad de decidir si quiere prorrogarlo, excluyendo al arrendador.

Si el arrendador no quisiera prorrogar el contrato deberá hacerlo saber de forma fehaciente al arrendatario de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2487 en relación con el artículo 2478 que para una mejor comprensión se analizaran conjuntamente y a continuación se transcriben:

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

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

De la lectura de los preceptos transcritos se desprende la forma de terminar con el contrato de arrendamiento y se contemplan dos casos:

- A) En aquellos asuntos en que se hayan celebrado por tiempo indefinido, se concluirán previo aviso de manera fehaciente con treinta días de anticipación.
- B) En aquellos en que haya fenecido el plazo forzoso, se convierten en de tiempo indeterminado y se debe de dar aviso con treinta días de anticipación

Aquí lo interesante, de acuerdo al artículo 2448-C establece la prórroga a voluntad del arrendatario al término del arrendamiento, pero no establece la forma en que se deberá de oponer el arrendador a la prórroga en cuestión, por lo que al no renovarse el contrato de arrendamiento cae en el supuesto previsto en el artículo 2487, convirtiéndose en un contrato por tiempo indeterminado y por ende sujeto a terminación mediante el procedimiento del artículo 2478.

En realidad lo que sucede es que en aras de proteger al arrendatario, el legislador impone la carga de otorgar el contrato por escrito al arrendador, pero al

fenecer el plazo forzoso de un año, si el arrendatario no desea otorgar la firma de un nuevo contrato, en lugar de sancionarle de algún modo lo que pasa es que se prórroga por voluntad tácita, arrojando ahora la carga de finiquitar el contrato al arrendador en términos de lo previsto por el artículo 2478.

Para este caso se ha generado la figura de la Tácita Reconducción, figura que puede usarse en doble sentido, pero que para efectos prácticos, surge con el objeto de justificar la permanencia de arrendatario en el inmueble después de haber fenecido el plazo forzoso del arrendamiento sin que el arrendador manifieste su oposición a continuar con el arrendamiento, para mejor comprensión se transcribe el siguiente criterio jurisprudencial:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

El artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Apoya a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 31/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 352, de rubro: "TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL

SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.". Como puede advertirse, la presunción se da en favor del arrendatario por inactividad del arrendador en manifestar su oposición para la continuación del arrendamiento, y es en el sentido de que si después de vencido el término pactado en el arriendo, el inquilino continúa en el uso y disfrute del inmueble arrendado y no existe manifestación de oposición del arrendador, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; y no en sentido contrario a favor del arrendador, cuando éste se opone a la desocupación del bien arrendado por el arrendatario que ha hecho manifiesta su voluntad de no continuar con el uso y goce de la cosa arrendada al término del contrato, pues ello llevaría al absurdo de obligarlo a continuar con el arrendamiento por tiempo indefinido.⁸¹

De la lectura del criterio citado se puede afirmar, que por un lado, el orden público opera a favor del arrendatario y en contra del arrendador, pues al tratarse del arrendatario quien no desea desalojar el inmueble, hace operar el consentimiento tácito del arrendador al no haberse opuesto a la consecución del arrendamiento.

A contrario sensu, si es el arrendatario quien o desea continuar con el arrendamiento, la misma presunción no opera en favor del arrendador, pues como dice en la parte final de texto, ello llevaría a obligar al arrendatario a continuar con el arrendamiento por tiempo indeterminado; de ahí que se afirme la desigualdad existente entre ambas partes.

Es necesario señalar también en este punto que en la práctica al redactar un contrato de arrendamiento es muy recurrente encontrar que se establezcan sanciones al arrendatario para el caso de que siga ocupando el inmueble después de fenecido el plazo forzoso

Sin embargo, como se ha visto por virtud del la figura de la tácita reconducción, estas sanciones resultan inoperantes y hasta ridículas; lo anterior

⁸¹ Tesis: I.9o.C.31 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Libro 29, abril de 2016, p.2565.

es así, por que por un lado el carácter de orden público tendría por no puestas estas cláusulas penales, por otro lado, como ya se señaló la permanencia del arrendatario está justificada por la voluntad tácita del arrendador en tanto no se oponga a la continuación del arrendamiento.

Ahora bien, si fuera el caso de que el arrendador deba dar por terminado el arrendamiento, deberá de hacerlo en términos del artículo 2478 es decir, notificar de manera fehaciente con 30 días hábiles de anticipación su voluntad de querer dar por terminado el arrendamiento.

Fehaciente implica que no haya lugar a dudas respecto de la notificación de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento, lo cual solo se puede cumplir en dos supuesto, uno es acudiendo mediante fedatario público a realizar dicha notificación; o bien promover un procedimiento judicial no contencioso, una jurisdicción voluntaria a efecto de que vía juzgado se notifique al arrendatario la terminación.

Otro punto a analizar referente a la duración del contrato de arrendamiento, es el relativo a la duración del contrato que como se ha visto es de 12 meses, de acuerdo a lo señalado en el numeral 2448-C y que por ser una disposición obligatoria no permite interpretación, el contrato debe de durar 12 meses para el arrendador, sirve de sustento la siguiente jurisprudencia de la Octava Época en virtud de que no existe otra más reciente, y dispone lo siguiente:

ARRENDAMIENTO. VENCIDO EL PLAZO LEGAL DE UN AÑO, ES INNECESARIO DAR EL AVISO PREVIO, SI LA ACCION SE EJERCITA DENTRO DE LOS DIEZ DIAS SIGUIENTES.

La correcta interpretación del contenido y alcance de los artículos 2448 y 2448 C del Código Civil, debe ser en el sentido de que las disposiciones sobre el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación son de orden público, interés social e irrenunciables, y que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas de esa naturaleza será de un año forzoso para los contratantes; de suerte que si en un caso se establece indebidamente como término de

arrendamiento uno menor, esa estipulación no se puede tener como puesta, al ir en contra de las normas que se han invocado, porque la duración mínima del contrato de arrendamiento tiene que ser de doce meses, lo que conduce a afirmar que la vigencia de ese contrato debe ser hasta el vencimiento de un año, y si se presenta la demanda de terminación de arrendamiento dentro del término de diez días posteriores a la fecha en que venció el término legal mínimo de duración de ese contrato, ya no es necesario que comunique el arrendador a la inquilina su deseo de dar por terminado el mismo.⁸²

Según se aprecia de la tesis transcrita el plazo del arrendamiento es forzosamente de un año, y al ser una disposición de orden público, se debe de respetar tal disposición, sea que se establezca o no en el contrato, y consecuentemente cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Otro caso que particularmente llama la atención, es el referente al término que establece el artículo 2478 una vez hecha la notificación de terminación de arrendamiento, que debe de ser de 30 días, término que de la misma forma que el plazo forzoso no es renunciable, al respecto se transcribe la siguiente tesis jurisprudencial:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (REFORMAS DE 1985).

El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha

⁸² Tesis: I.3o.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época, Tomo IX, enero de 1992, p.97.

disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación.⁸³

Como se puede apreciar de la tesis en cita, el término para que opere la terminación del contrato de arrendamiento no puede ser objeto de renuncia por lo que atendiendo al carácter de orden público de las disposiciones cualquier estipulación en contrario deberá tenerse por no puesta.

En este caso sucede algo similar al caso de la cláusula penal que se analizó párrafos atrás, pues en la práctica es común señalar como plazo de duración del arrendamiento un término inferior a los doce meses lo cual como ya se vio no es operante.

De igual forma es recurrente observar en los contratos de arrendamiento la renuncia al plazo del artículo 2478, renuncia que acorde a lo aquí estudiado no será operante si se pretende hacer valer en un juicio, pues en todo caso se tendrá por no puesta.

Así pues, si se atiende a todas las manifestaciones que se han hecho en el presente análisis, se evidencia como el carácter de orden público que reviste a las disposiciones que regulan al arrendamiento de uso habitacional, tienen diferentes supuestos que en esencia tienden a proteger al arrendatario, y que como se ha señalado perjudican al arrendador.

3.3.5. Presunción de pago y mora

Otra disposición que merece particular atención es la relativa a la forma del contrato de arrendamiento que establece el artículo 2448-F al establecer lo siguiente:

⁸³ Tesis: 3a. 16/90, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, enero-junio de 1990, p.222.

Artículo 2448-F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

...

El numeral de referencia establece los requisitos que debe de contener el contrato pero muy importante la forma, la cual debe de ser por escrito, pero en este caso, a falta de formalidad se le imputa al arrendador, cosa en parte lógica y en parte ilógica.

En parte ilógica, porque si se parte de la idea de que un contrato es un acuerdo de voluntades, y la teoría clásica de los contratos establece que se sustenta sobre la libertad y la autonomía de la voluntad, sucede entonces que, la obligación de otorgarlo por escrito y el cumplimiento de esta formalidad debería de recaer en ambas parte no solo en el arrendador, pero el carácter de orden público de estas disposiciones arroja toda la carga al arrendador.

En parte es lógica esta exigencia, habida cuenta, de que si no es por obligación, debe de ser por interés que el arrendador exija la firma del contrato, toda vez que es un inmueble de su propiedad el que está en juego; ya que en la práctica con el paso de los años y el uso indebido de estas disposiciones las ha ido desnaturalizando.

Lo anterior es así, porque el arrendatario sabe que ante la inexistencia del contrato de arrendamiento no existe un documento en el que se consignen sus obligaciones y más aún en caso de incumplimiento de su parte no existe documento alguno que establezca tal incumplimiento ni mucho menos que faculte al arrendador a acudir al juez competente a demandar la rescisión.

En la práctica cuando no existe contrato de arrendamiento y el arrendatario incurre en algún incumplimiento, la inexistencia del contrato agrava y retarda el ya complicado y largo proceso que se debe llevar ante los tribunales.

De lo anterior es que se afirma que la obligación de cumplir la formalidad escrita del contrato de arrendamiento y otorgar la firma del mismo debe de recaer en ambas partes no solo en el arrendador.

Otra disposición que merece análisis, es el supuesto establecido en el artículo 2448-E, segundo párrafo, en relación con la fracción IV del artículo 2448-F, mismos que se transcriben a continuación:

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

El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

Artículo 2448-F.-...

IV. El monto y lugar de pago de la renta.

Ambos preceptos entrañan obligaciones que si no son correctamente interpretadas pueden derivar en problemas para el arrendador; primero el artículo 2448-E en su segundo párrafo establece la obligación de entregar al arrendatario un recibo por cada mes de renta pagado, señalando que la falta en la entrega de recibos por más de tres meses hace presumir el pago a favor del arrendatario.

Lo anterior quiere decir que si el arrendatario deja de pagar la renta por más de tres meses, previo a la interposición de la demanda se debe de requerir el pago de los tres meses de renta que adeuda en el entendido que de no hacerlo se presumirán pagadas las rentas, para mayor ilustración se transcribe la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003).

El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente 2,428-E debido a la imprecisión del numeral en la reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, establece la obligación para el arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que le sea pagada, la cual es correlativa con el deber del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, siendo que el pago o cumplimiento de esa obligación corresponde demostrarlo al obligado, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibles; sin embargo, el citado artículo contiene una excepción a dicha regla general e impone al arrendador, cuando reclama el pago de más de tres meses de rentas, la carga de probar que hizo el requerimiento correspondiente, ya que si no lo hace, opera la presunción de pago a favor del arrendatario, en tanto que la porción normativa señala que "a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma". Por otro lado, dicha excepción no se actualiza cuando sólo se reclama el pago de rentas por menos de tres meses, pues se estaría bajo la regla general de la primera parte del segundo párrafo del referido artículo 2,428-E, que obliga al arrendatario a probar el pago de las rentas; de ahí que el arrendador no sólo deba otorgar el recibo de pago de las rentas, sino también demandar el pago de no más de dos rentas mensuales vencidas, para evitar que se actualice el supuesto de excepción que le impondría la carga de probar el requerimiento en tiempo y forma de pago de rentas por más de tres meses, so pena de que se presuman pagadas. Esta interpretación es congruente con la intención del legislador de proteger al inquilino de fincas urbanas destinadas a la habitación, con el fin de evitar abusos del arrendador e impedir que éste pueda demandar sin límite el pago de las rentas; siendo también esas las razones por las cuales todas las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, irrenunciables y, por tanto, cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta. Consecuentemente, cuando el arrendador pretende el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento, sin que importe

el señalamiento en el contrato sobre el lugar de pago de las rentas, esto es, en el domicilio del arrendador o en el del arrendatario, ello en atención al principio general de derecho que establece que en donde el legislador no distingue, el juzgador no debe hacerlo.⁸⁴

De lo expresado en la jurisprudencia que se transcribe, se desprende que a interpretación literal del artículo 2448-E impone la obligación al arrendador para el caso de reclamar el pago de más de tres meses de renta de acreditar que el demandado incurrió en mora, requiriendo el pago al arrendatario previo al juicio, para hacerlo incurrir en mora, solo así se surtirá la causal de falta de pago de rentas.

En el caso del artículo 2448-F, fracción cuarta, establece la obligación de señalar en el contrato de arrendamiento el monto de la renta y el lugar de pago, en el contrato se debe de establecer el lugar de pago de la renta, de no hacerlo, se surte la regla general de que todo lo inherente al contrato de arrendamiento deberá entenderse en el inmueble arrendado, para mayor comprensión se transcribe el siguiente criterio:

MORA EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, AL NO SEÑALARSE DOMICILIO DE PAGO EN EL CONTRATO. LA INTERPELACIÓN JUDICIAL ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN POR LO QUE DEBE ESTAR NARRADA EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y LA PRUEBA RESPECTIVA DEBE EXHIBIRSE DESDE EL ESCRITO INICIAL, POR LO QUE NO ES VÁLIDO PRETENDER INTRODUCIRLA AL DESAHOGAR LA VISTA QUE SE DA CON LA CONTESTACIÓN O EN RECONVENCIÓN.

La mora del arrendatario es un elemento constitutivo de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento fundada en la falta de pago oportuno de rentas; sin embargo, si las partes no precisaron en el contrato de arrendamiento el domicilio donde se efectuarían los pagos de las rentas, ni se prueba en el juicio que fuera conocido del arrendatario, es necesario que el arrendador demuestre que requirió al arrendatario en la localidad arrendada el pago de las rentas, a fin de que pueda estimarse que el inquilino incurrió en mora (interpelación

⁸⁴Tesis:1a./J. 83/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, T XXIV, Diciembre de 2006, p.32

judicial). En consecuencia, dicha interpelación se constituye en un elemento de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que debe narrarse (o al menos hacer referencia detallada al anexo en que conste), en los hechos de la demanda para que forme parte de la litis, aunado a que la prueba de la interpelación debe acompañarse a la misma desde su presentación para no coartar el derecho de defensa del arrendatario, quien se vería impedido de ofrecer prueba en contrario sobre un hecho, si el mismo no se encuentra narrado; por lo anterior, no es válido para el actor introducir el tema al desahogar la vista con las excepciones o al contestar la reconvención, pues no se trata de un tema novedoso sino de un elemento de la acción que debe configurarse antes del inicio del juicio.⁸⁵

Según se aprecia de la lectura del criterio arriba transcrito, cuando por algún error no se señala lugar de pago de la renta, con el objeto de hacer incurrir en mora al arrendatario se debe de hacer el requerimiento previo al juicio en el domicilio arrendado, con el fin de hacer que el arrendatario incurra en mora; y aún cuando el arrendatario conozca el domicilio del arrendador si en el juicio no se comprueba esta circunstancia la acción será improcedente.

Ahora bien, la mora, es un elemento constitutivo de la acción de rescisión por falta de pago de rentas, y debe de ser previa al inicio del juicio toda vez que al momento de promoverlo se debe de acompañar el documento que acredite que se hizo el requerimiento de pago para que se actualice la mora, más aún es una cuestión que debe de analizarse de oficio según lo ha sostenido I Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003).

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que

⁸⁵ Tesis: I.3o.C.737 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, T XXX, Julio de 2009, p.1961

la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.⁸⁶

Como se puede apreciar de la lectura de la jurisprudencia transcrita, al ser la mora un elemento constitutivo e la acción de rescisión por falta de pago de rentas, su análisis debe ser estudiado de oficio por el juzgador, es decir el carácter obligatorio de las disposiciones hace que la mora forme parte de la acción de rescisión y es una cuestión que el juzgador debe estudiar de oficio y hacerla valer aún cuando el arrendatario no la haya alegado al contestar la demanda.

La mora es un elemento que obedece al carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento; sin embargo cabría hacer la comparación que en cualquier otro tipo de juicio por ejemplo un juicio ejecutivo, la mora se actualiza al momento del requerimiento que puede hacerse a través de la diligencia de emplazamiento, de lo que se colige la intención de proteger al arrendatario, al imponer este tipo de cargas al arrendador.

3.3.6. Notificación de desalojo

En último término, uno de actos procesales de mayor dificultad suele ser el emplazamiento de la parte demandada, los juicios de arrendamiento no son la excepción, pero se surte una hipótesis adicional que de nueva cuenta tiene al

⁸⁶ Tesis: 1a./J. 37/2003, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, agosto de 2007, p. 5.

carácter de orden público de estas disposiciones; es necesario por su importancia mencionar lo dispuesto por el artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles que señala lo siguiente:

Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

...

VI. La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución;

...

En los juicios de arrendamiento contrario a lo que sucede en otros juicios, una vez que el arrendador paso por todo el juicio desde el emplazamiento hasta el dictado de una sentencia, que muchas veces resulta hasta después de promover apelaciones e incluso el juicio de amparo, el artículo 114 le impone aún la carga de notificar personalmente el auto que ordena el desalojo, al respecto se trae a colación la tesis jurisprudencial que dispone lo siguiente:

APELACION EXTRAORDINARIA. SE DEBE NOTIFICAR PERSONALMENTE LA SENTENCIA QUE CONDENA AL INQUILINO DE CASA HABITACION A DESOCUPARLA, ASI COMO LA RESOLUCION QUE DECRETE SU EJECUCION, AUN CUANDO EN EL JUICIO SE LE HAYA DECLARADO EN REBELDIA POR FALTA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA, A EFECTO DE QUE CORRAN LOS TERMINOS PARA HACER VALER LA.

Aun cuando se declare rebelde a la parte reo en un juicio de arrendamiento de casa habitación por falta de contestación de la demanda y se ordene que las subsecuentes notificaciones se hagan en términos del artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, por medio de boletín judicial, también es cierto que en su parte final establece una excepción cuando agrega que: "... salvo los casos en que otra cosa se prevenga"; por consiguiente, si el diverso numeral 114 de dicho ordenamiento, en su fracción VI estatuye que: "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 que decrete su ejecución;", incuestionablemente que cuando se trate de una sentencia en la que se ordene el lanzamiento en un inmueble dedicado a la habitación, aunque el demandado se haya constituido en rebeldía, la notificación de la

sentencia deberá practicarse personalmente en el domicilio de aquel, que haya sido señalado por la actora para efectos del emplazamiento, atento al artículo 113 de la norma en cita, el cual establece que: "Entre tanto que un litigante no hiciere nueva designación de la casa en donde se practiquen las diligencias y se le hagan las notificaciones, seguirán haciéndosele en la que para ello hubiere designado...", a fin de que pueda correr el término para la interposición de la apelación extraordinaria, dado que del diverso artículo 129 del ordenamiento en comento, se desprende que los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se haga el emplazamiento o notificación de que se trate.⁸⁷

De acuerdo a lo señalado en el criterio de referencia, atento a lo establecido por el artículo 114, se deberá de notificar personalmente al arrendatario la sentencia que ordene su desalojo, al respecto se deben de hacer algunas precisiones.

En primer término se supone que si el demandado compareció a juicio debe de estar enterado de la emisión de una sentencia que ordena su desalojo y entrega inmediata del inmueble, al contrario de otros juicios en donde la sentencia surte sus efectos a partir de la publicación, en este caso de debe de notificar dicha sentencia.

Pero más ilógico aún este criterio nos señala que aun cuando se le haya declarado en rebeldía al arrendatario será obligatorio notificarle personalmente la sentencia en el inmueble arrendado, esto resulta ilógico si se atiende al hecho de que la rebeldía es la sanción inmediata a la falta del arrendatario a contestar la demanda y por ende se ordenan todas sus notificaciones vía Boletín Judicial.

De nueva cuenta el carácter de orden público arroja a la parte actor una carga procesal indebida por cuanto a que, como se ha dicho si el demandado compareció debe de estar enterado de la sentencia y si no compareció, a

⁸⁷ Tesis: I.6o.C.61 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, TIII, Junio de 1996, p. 782

contestar la demanda la sanción es que se le declare en rebeldía y todas las notificaciones le surtan por Boletín Judicial.

Esta disposición parece recordar al ya extinto párrafo segundo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles, de las reformas de 1985, que en esencia disponía “En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderán negados en uno y otro caso los hechos”

De todo lo anterior se desprende que el carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario se ve reflejado en el procedimiento llevado ante los tribunales, y que en una interpretación conjunta de todos los preceptos lleva a concluir que el objeto de tales disposiciones ha sido la protección al arrendatario, esencia misma de las reformas de 1985 y cuya tendencia continua hoy día.

3.4. Desigualdad y Orden Público

Para finalizar el presente capítulo es necesario contraponer el problema materia de estudio, a los razonamientos vertidos a la luz de las teorías analizadas en el Capítulo Primero del presente trabajo de investigación, con el objeto de evidenciar y acreditar la existencia del problema de fondo.

Luigi Ferrajoli señala en su obra *Derecho y Razón* que La igualdad jurídica no es más que la idéntica titularidad de los mismos derechos fundamentales independientemente del hecho, y justamente por el hecho, de que sus titulares son entre sí diferentes; establece un nexo entre diferencias e igualdad, estas diferencias no son más que un rasgo específico que al tiempo que individualizan diferencian a las personas.

En tal razón la noción de igualdad de Ferrajoli se sustenta sobre las diferencias de las personas; así representa una norma relacionada con lo que

equivale a un derecho fundamental, el derecho a la igualdad, que es al mismo tiempo individual y social. Como derecho individual consiste en la expectativa de la igualdad ante la ley, a no ser discriminado o excluido por razones de raza, lengua religión entre otras.⁸⁸

En su aspecto social se sustenta, en la expectativa positiva de la remoción de los obstáculos que impiden el desarrollo de la persona humana y su participación en la vida política, económica y social; esto es a lo que se denomina *capacidades fundamentales* y de las que depende la efectividad de todos sus otros derechos.⁸⁹

De entre los modelos de tratamiento de las diferencias se puede resaltar el modelo de valoración jurídica de las diferencias, que hace consistir en el principio normativo de igualdad en los derechos fundamentales y en un sistema de garantías capaces de asegurar su efectividad.⁹⁰

Esta idea garantiza a todos su libre afirmación y realización no privilegia ni discrimina ninguna diferencia, sino que asume todas dotadas de igual valor y sujetas de tutela; hace la diferencia entre desigualdades jurídicas que hace consistir en desigualdades sociales y económicas; o antijurídicas, las que se derivan de los derechos patrimoniales.

En el caso del arrendamiento podemos ejemplificarlo de la siguiente manera, partimos de la base de que los individuos son iguales entre sí, esta igualdad se verá afectada por las diferencias que en el caso del arrendamiento en un principio se hicieron consistir en el abuso de poder del arrendador sobre el arrendatario.

El estado en defensa del arrendatario hace valer un derecho social como lo es el de la vivienda, anteponiendo al derecho de propiedad del arrendador la

⁸⁸Ferrajoli, Luigi, Op Cit. p. 747

⁸⁹ *Idem*

⁹⁰ *Idem*

noción de orden público, con el objeto de homologar las diferencias entre ambos buscando un equilibrio en la relación. Esa homologación resulta en lo que se puede llamar igualdad sustancial al hacer que un derecho social prevalezca sobre un derecho individual.

Si bien al principio, con las reformas de 1985 se logró tal homologación en la relación entre arrendador y arrendatario, lo cierto es que con el paso de los años los papeles se han invertido, pues en la actualidad las disposiciones de orden público en materia de arrendamiento establecen diferencias desequilibrando ahora la relación en favor del arrendatario.

En tal sentido es necesario ahora buscar de nueva cuenta la homologación de las diferencias entre arrendador y arrendatario tratando de encontrar de nueva cuenta un equilibrio en esta relación, buscando que se restablezca a igualdad entre las partes.

Por otro lado Robert Alexy, distingue lo que es el Derecho General de Igualdad que sería el principio de igualdad y los derechos especiales de igualdad que son los contenidos en la ley.

Alexy lleva la interpretación de la igualdad al área del legislador, señalando que no todos deben de ser tratados de la misma forma, para Alexy hay que tratar igual a lo igual y desigual a lo desigual, puesto que si todos fueran tratados igual el legislador podría realizar cualquier discriminación sin violar el principio de igualdad.⁹¹

Para Alexy al igual que para Ferrajoli, concibe a la igualdad a partir de las diferencias o desigualdades pero contempla como causa de esas desigualdades el actuar del Estado a través del Legislador, actuación que se ve limitada por la actuación del Tribunal Constitucional.

⁹¹ Alexy, Robert, Op. Cit. pp. 348-349

Así por ejemplo, en materia de arrendamiento, el legislador al emitir las disposiciones de arrendamiento e introducirlas al derecho de orden público está haciendo una diferencia entre el arrendador y el arrendatario, está velando en favor de los intereses del segundo, está actuando positivamente en favor del arrendatario estableciendo un derecho de igualdad jurídica, omitiendo tratos desiguales.

Como se ha señalado con el paso del tiempo las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario se han ido adecuando más en favor del arrendatario, ocasionando en muchas ocasiones que, éste último sea quien comete ahora abusos en contra del arrendador.

En este caso el Tribunal debería de entrar a actuar como decantador de la acción legislativa y en interpretación de la norma establecer relaciones de igualdad entre arrendador y arrendatario.

Sin embargo, el carácter de orden público y la obligatoriedad de las disposiciones le impiden actuar a favor del arrendador, pues están diseñadas para proteger al arrendatario, incluso le obligan a actuar a favor de este cuando visualiza posibles supuestos en que la ley le ordena de oficio favorecer al arrendatario.

Esta actuación de oficio viene establecida en la ley desde el momento en que ordena que dichas disposiciones son irrenunciables, es decir que si se omiten en un contrato el juez tendrá las más amplias facultades para hacerlas valer y si se pone disposición alguna que las contravenga, el juez tendrá las mismas facultades para tenerlas por no puestas.

Esta dualidad como se ha mencionado en otros apartados de este trabajo, atenta también en contra de la teoría clásica de los contratos, que se sustenta sobre la libertad contractual, la autonomía de la voluntad y la obligatoriedad de los

contratos, puesto que la bilateralidad en el contrato se ve viciada por la obligatoriedad de las disposiciones.

Lo anterior implica que al contrario que en otros acuerdos donde las partes pueden proponer y establecer cláusulas específicas, en materia de arrendamiento tienen que ceñirse a las disposiciones de orden público y cuidar, además el no insertar cláusulas que en forma alguna las contravengan.

Así pues, tal y como se ha señalado en párrafos anteriores, el carácter de orden público de estas disposiciones representa una limitante a la libertad contractual, según se desprende de la Jurisprudencia de rubro ORDEN PÚBLICO. ES EL LÍMITE A LA LIBERTAD CONTRACTUAL DERIVADO DE LOS VALORES MÁS IMPORTANTES QUE RECOGE EL ORDEN JURÍDICO Y REQUIERE DE LA PONDERACIÓN JUDICIAL., que se ha citado a lo largo del presente trabajo.

Sin embargo, al contrario de lo que se pueda decir, lo cierto es que el orden público no es una figura perversa que atente contra las instituciones como el arrendamiento o la libertad contractual, finalmente el orden público tiene una función social que es equilibrar fuerzas en relaciones en las que por una u otra razón un grupo específico de gente se ve desprotegido.

Tal es el caso del arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en el Distrito Federal. De esta forma podemos hablar de varios momentos en la historia del arrendamiento; por un lado, al principio del siglo XX y hasta la década de 1940, el arrendamiento se caracterizó por los excesos en cobro de rentas por parte del arrendador y las malas condiciones de los inmuebles arrendados.

Un segundo momento sería a partir de 1942 en que entra el decreto de congelación de rentas que vino a equilibrar de algún modo a relación arrendaticia, y que incluso en algún momento sus disposiciones fueron de orden público, pero que debió de haber acabado con la guerra,

Un tercer momento resultado derivado de la congelación de rentas que apago cualquier proyecto de vivienda en renta, la mala situación económica producida por las crisis y a inflación, de nueva cuenta los excesos de los arrendadores, lo que desemboco en el conflicto inquilinario de fines de los 70's, que daría pie a las reformas de 1985 en donde se introdujo definitivamente las disposiciones de arrendamiento al derecho de orden público, que aún subsiste.

Como se dijo en un apartado del presente capítulo, mucho de algo no es bueno, y tres décadas de orden público en la relación arrendador arrendatario no podían ser la excepción, ahora las disposiciones han variado pero siguen siendo de orden público limitando la libertad del arrendador, desprotegiéndolo en caso de controversia en la que el juzgador puede actuar a favor de arrendatario aún de oficio.

Tal parece que los conflictos de años atrás se han olvidado, al grado de que se han extinto los Juzgados de Arrendamiento, parece que ha desaparecido el problema de la vivienda en renta, sin embargo, por información tomada del portal del Instituto Nacional de Geografía y Estadística, hasta el año 2015 había 2,599,081 inmuebles en la ciudad de México de los cuales el 24% es decir aproximadamente 634,000 son inmuebles en arrendamiento (Anexo 1).

Esto nos da un margen para estimar la magnitud de viviendas en arrendamiento y del problema que puede llegar a generarse en un futuro, más aun por información proporcionada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, se desprende que en el año 2017 la interposición de controversias de arrendamiento fue de 10,293, lo que representa aproximadamente el 20% de todos los juicios civiles que se presentaron durante ese año (Anexo 2).

Tal vez se está viviendo un cuarto momento en la historia del arrendamiento, en la que es ahora el arrendador el que necesita que se equilibre de nueva cuenta la relación con el arrendatario.

Esta es la tercera dimensión que se señaló cuando se comenzó el análisis de los supuestos que integran el orden público en el arrendamiento en el apartado 3.3.1 de este Capítulo, pues el problema que atañe al arrendamiento no es un problema que pare solo en lo legal.

En efecto, según se ha señalado a lo largo de la primera parte de este Capítulo, el problema del arrendamiento inmobiliario no es nuevo, es un problema que se ha venido gestando por ya casi 100 años, por lo que se puede decir que es un problema histórico y hasta cultural pues ha ido creciendo junto con el desarrollo del Distrito Federal hoy ciudad de México a lo largo de todo el siglo XX.

Es un problema hasta cultural porque a lo largo de los años se ha ido deformando tanto la práctica del arrendamiento como los usos y costumbres que derivan de ella, ejemplo de ello es que en determinados asuntos el arrendatario después de haber dejado de pagar la renta, aún para desalojar el inmueble pretende que se le dé una compensación, si miramos al pasado es en la prórroga de las rentas congeladas de 1948 donde se estableció esta práctica.

Por los anteriores y muchos otros factores es que se entiende el problema del arrendamiento, particularmente por lo que se refiere a la ausencia de protección al arrendador en las disposiciones de la materia lo que hace necesario el estudio de las figuras que se analizaron en el presente capítulo pero en el contexto social para de este modo buscar un equilibrio en los arrendamientos de uso habitacional.

También en apartados anteriores se ha señalado que el orden público no es del todo malo pues su función es precisamente regular relaciones donde existe

desequilibrio, por lo tanto, el orden público puede no ser solo el problema sino la forma en que este es aplicado, lo que se ha venido evidenciando en el presente Capítulo.

Es decir se requiere pasar de un derecho de orden público que ponga por encima del arrendador los intereses del arrendatario, a un derecho de orden público que equilibre esta relación y los coloque en un plano de igualdad, tanto en la celebración de los contratos como en la solución de controversias ante el juez.

Esto requiere que el carácter de orden público se haga extensivo también a favor del arrendador, buscando mecanismos que, por un lado homologuen tanto los derechos y obligaciones del arrendador con el arrendatario y por otro, establezcan métodos de solución de controversias, más rápidos y eficaces.

Conclusiones Capítulo III

1. El conflicto inquilinario en el Distrito Federal, es el resultado de un proceso que se fue gestando a lo largo del siglo pasado, originado por el descontento de las clases pobres, ante la falta de vivienda, sobre todo de vivienda en renta, así como por los abusos que en su momento cometían los arrendadores.
2. Se puede hablar de tres períodos, uno que abarca el primer tercio del siglo XX y que culminó al entrar en vigor los decretos de Congelamiento de Rentas de los años 40's, otro que abarca la década de los 70's hasta que se emiten las reformas de febrero de 1985 y cuyo carácter obligatorio subsiste hasta nuestros días.
3. El orden público se implementa cuando en una relación entre el Estado y particulares o entre particulares se da un desequilibrio por razones económicas o sociales, y su función es servir de contrapeso a efecto de buscar el equilibrio en esa relación específica como es el caso del arrendamiento.
4. El carácter obligatorio de las disposiciones de orden público que regulan el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en la ciudad de México, deriva de la intención del legislador de 1985 de proteger a los arrendatarios, limitando la libertad contractual, que debe de imperar en los contratos, al hacer obligatorias las disposiciones que regulan el arrendamiento.
5. La naturaleza de orden público de las disposiciones que regulan el arrendamiento de uso habitacional genera desigualdad en perjuicio del arrendador, pues además de que le impone cargas que deberían recaer en ambas partes, se refleja en el trámite de las controversias, al facultar al juez a hacer valer de oficio cuestiones contrarias, aún cuando el arrendatario no las haya mencionado al contestar una demanda.

6. Si bien Robert Alexy señala que corresponde al juzgador interpretar la norma de forma tal que se busque la equidad, lo cierto es que el carácter de orden público y proteccionista de las disposiciones en materia de arrendamiento impone a juzgador la facultad de actuar en favor del arrendatario.

7. La etapa actual en que el arrendador se ha visto rebasado por el arrendatario, exige la necesidad de implementar un orden público que genere equilibrio en la relación arrendaticia, buscando también formas de solución de conflictos, más rápidas y eficaces bajo un esquema de igualdad y equidad entre ambas partes.

CAPITULO CUARTO
IGUALDAD Y ORDEN PÚBLICO
HACIA UNA NUEVA CULTURA EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

4.1. Igualdad y Orden público

En los apartados que anteceden, se han desarrollado temas de vital relevancia con los que se ha tratado de sentar las bases sobre las que se sustenten las ideas con las que se inició el presente trabajo de investigación, y estructuren un panorama que permita entender la problemática del arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México al tiempo que permitan vislumbrar posibles puntos de solución.

En el Capítulo Primero, se estableció un marco teórico sustentado sobre las teorías de Luigi Ferrajoli y Robert Alexy respecto a su noción de igualdad, la teoría clásica de los contratos que se sustenta sobre la fuerza y obligatoriedad de los contratos, y algunos conceptos referentes al contrato de arrendamiento, con el objeto de contar con principios teóricos y conceptuales que ayudaran al desarrollo de la investigación.

A lo largo del Capítulo Segundo se estudió el marco legal que regula al contrato de arrendamiento y muy específicamente al arrendamiento de uso habitacional de la Ciudad de México, asimismo se estudió el derecho procesal que norma las controversias que versan sobre el arrendamiento inmobiliario en la entidad, con el objeto de entender el régimen legal tanto formal como procesal que norma la relación contractual y la solución de estos conflictos judiciales.

El Capítulo Tercero comenzó como una reseña histórica respecto al camino que ha seguido el arrendamiento inmobiliario desde principios del siglo XX, analizando diferentes disposiciones legales que se emitieron durante el siglo pasado, y se realizó en este capítulo para comprender el porqué de la

configuración del actual régimen legal de la materia en un intento por comprender como se han ido viciando algunas de estas prácticas a lo largo de los años.

Dicho Capítulo Tercero íntimamente ligado al Capítulo Segundo, concluye como un ejercicio que devela las deficiencias de que adolece el régimen que regula al contrato de arrendamiento de uso habitacional, así como aquellas que se cometen durante los procesos judiciales, evidenciando la desigualdad existente tanto en el fondo como en el procedimiento, pues como se hizo evidente el arrendatario se encuentra por encima del arrendador en todos los sentidos.

Corresponde ahora, para concluir con el programa planteado al inicio de la presente investigación realizar una síntesis de los conceptos e ideas teóricas, que concatenados con los diferentes supuestos analizados que representan el problema principal ayuden a acreditar la hipótesis que dio origen al presente trabajo de investigación, al tiempo que, se realizaran una serie de propuestas que ayuden a resolver en todo o en parte el problema del arrendamiento inmobiliario.

4.2. Comprobación de la hipótesis

La vivienda al ser un elemento esencial en el desarrollo del hombre, merece especial atención no solo por parte de los gobiernos en turno, sino también de todas las autoridades ligadas a este tema y de los inversionistas de grandes y costosos desarrollos habitacionales.

En la Ciudad de México, este tema reviste particular importancia, en virtud de la creciente explosión demográfica, que obliga a la gente a buscar espacios habitacionales donde desarrollar sus actividades cotidianas, así como la vida en familia.

En algunos casos las personas que cuentan con los recursos y requisitos para poder adquirir los espacios que actualmente se construyen en la Ciudad de

México, se endeudan con instituciones bancarias mediante créditos de hasta treinta años en los que terminan pagando hasta tres veces el valor original del inmueble por los intereses que se acumulan al precio.

En muchos otros casos esencialmente del sector laboral, a lo que pueden aspirar es a créditos otorgados por instituciones como el INFONAVIT, créditos con los que no alcanzan a comprar los caros y pequeños departamentos que como se mencionó actualmente se construyen en la entidad, pudiendo aspirar únicamente pequeñas casas de interés social construidas y fraccionamientos multifamiliares en las periferias de la ciudad.

Este tipo de inmuebles generalmente se encuentran muy lejos de los lugares de trabajo, por lo que se tienen que realizar inversiones no solo en el pago del crédito, sino también en transporte para llegar a sus respectivos lugares de trabajo lo que representa un detrimento aún mayor a la economía del individuo, por lo que en muchas ocasiones terminan por abandonar el inmueble o en el mejor de los casos traspasarlo y dejar de pagar el crédito.

Durante décadas el arrendamiento inmobiliario ha representado una figura alterna a la compra de viviendas, permitiendo que personas que no cuentan con dinero para comprar una casa tengan acceso por el pago de un alquiler a un espacio habitacional donde desarrollar sus actividades cotidianas.

Sin embargo, como se ha visto en el desarrollo de la presente investigación, el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional ha vivido diferentes momentos en la Ciudad de México, toda vez que es posible remontarse a los conflictos inquilinarios de principios del siglo XX, los decretos de congelamiento de rentas de la década de los años 40's, y por último las reformas de 1985, producto de la crisis de fines de los años 70's y principios de la década de 1980.

Estas últimas, las reformas de 1985 son la génesis de un problema que se ha venido gestando durante los últimos años y que son motivo del presente trabajo de investigación.

En efecto, como se ha analizado, estas reformas son producto del ambiente de descontento por parte de los arrendatarios, sector conformado en su inmensa mayoría por las clases pobres o laborales, en virtud de los abusos en el costo del alquiler por parte de los arrendadores y las condiciones de insalubridad, hacinamiento y de falta de servicios que imperaba en la mayoría de los inmuebles.

Reformas que originaron una nueva práctica respecto de los arrendamientos urbanos de tipo habitacional en el Distrito Federal, es así, que se crean disposiciones tanto de fondo como procesales que redimensionaron la relación entre el arrendador y el arrendatario, además de que ocasionaron la creación de los extintos Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, es decir se creó toda una estructura legal en torno al arrendamiento de tipo habitacional.

Pero quizás lo más relevante de estas reformas, como ya se señaló en los capítulos anteriores es que sustraen las disposiciones de la materia, del derecho de orden común para introducirlas al campo del derecho de orden público, según lo dispone el artículo 2448 del Código Civil de la entidad que a continuación se transcribe:

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

Definiciones de orden público como se ha visto, se han intentado varias pero al ser una figura tan cambiante y que se actualiza constantemente ha sido imposible fijar una sola definición perfilándose este concepto como un concepto indeterminado.

Es cambiante porque se actualiza en cada caso de forma específica, correspondiendo al juzgador examinar su existencia en cada caso concreto y por ende también señalar el sentido que deberá seguir, por tanto no puede conceptualizarse a partir de la definición que se haga en una ley, por lo que este concepto se ha considerado como indeterminado, según lo señala la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis:

ORDEN PÚBLICO. ES UN CONCEPTO JURÍDICO INDETERMINADO QUE SE ACTUALIZA EN CADA CASO CONCRETO, ATENDIENDO A LAS REGLAS MÍNIMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL.

El orden público no constituye una noción que pueda configurarse a partir de la declaración formal contenida en una ley. Por el contrario, ha sido criterio constante de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que corresponde al juzgador examinar su presencia en cada caso concreto, de tal suerte que se perfila como un concepto jurídico indeterminado de imposible definición cuyo contenido sólo puede ser delineado por las circunstancias de modo, tiempo y lugar que prevalezcan en el momento en que se realice la valoración. En todo caso, para darle significado, el juzgador debe tener presentes las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de la comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social; en la inteligencia de que la decisión que se tome en el caso específico no puede descansar en meras apreciaciones subjetivas, sino en elementos objetivos que traduzcan las preocupaciones fundamentales de la sociedad, siempre buscando no obstaculizar la eficacia de los derechos de tercero.⁹²

Como se puede apreciar de la lectura de la tesis transcrita, el concepto orden público es un concepto indeterminable, por lo que para darle significado, el juzgador debe tener presentes las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de la comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social, buscando no obstaculizar la eficacia de los derechos de terceros.

En consecuencia, el orden público en síntesis se puede entender como la situación de legal funcionamiento del Estado y sus instituciones que se actualiza de acuerdo a la materia y al caso concreto, para actuar en defensa de los

⁹² Tesis I.4o.A.63K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXII, agosto de 2005, p. 1956.

intereses de la sociedad frente a particulares, entre particulares o bien en defensa de particulares frente al mismo Estado.

En esencia, es la facultad que tiene el estado de intervenir en las relaciones entre la sociedad y particulares cuando se generan condiciones de desigualdad para equilibrar dichas relaciones en beneficio del interés colectivo.

En el caso que nos ocupa, el estado en su momento, vio la necesidad de intervenir en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, en virtud de los abusos que los primeros cometían, por lo que buscando equilibrar la relación sustrae las disposiciones del campo del orden común y las introduce al campo del derecho de orden público.

Al trasladarlas al derecho de orden público, se busco limitar las facultades del arrendador, volviendo obligatorias las disposiciones de la materia, en beneficio del entonces grupo afectado que eran los arrendatarios, buscando generar condiciones de igualdad en la celebración de los contratos de arrendamiento de tipo habitacional.

En otras palabras se limito la libertad contractual del arrendador, para establecer disposiciones de orden público que rigieran la relación entre el arrendador y el arrendatario, es decir disposiciones que obligatoriamente debían considerarse al celebrar un contrato de arrendamiento.

Se establecieron disposiciones inherentes a la duración del contrato, al monto y subsecuentes incrementos en el costo del alquiler, y otras disposiciones que con anterioridad el arrendador podía fijar incluso sin necesidad de consultar al arrendatario.

Estas disposiciones originaron la creación de toda una estructura legal en torno a la figura del arrendamiento inmobiliario de tipo habitacional, procurando en

todo momento la protección de los derechos del arrendatario, generando un entorno de igualdad en la relación arrendaticia.

Esta situación prevaleció durante mucho tiempo en un aparente estado de calma y de seguridad jurídica, pero que a la larga, en la práctica y recogiendo viejas costumbres heredadas de la época de los congelamiento de rentas, volverían a deformar el ejercicio del arrendamiento inmobiliario.

Como se vio en el capítulo Tercero, con el tiempo, el arrendatario aprendió a incumplir los términos de contrato de arrendamiento en distintos sentidos, al amparo de la protección que el Estado le brindaba por virtud de las disposiciones de orden público.

Así por ejemplo el arrendatario sabe que si no paga la renta pueden transcurrir meses o incluso años, antes de que el arrendador pueda desalojarle del inmueble, en un procedimiento en el que dicho sea de paso, el juez en todo momento deberá defender los derechos del arrendatario pues esa es la naturaleza que el orden público vino a insertar en las disposiciones de la materia.

En los procedimientos judiciales, el juzgador en todo momento deberá de forma obligatoria verificar que en el contrato de arrendamiento se hayan cumplido las formalidades prescritas por las disposiciones de la materia, para que en el caso de de no haberse observado de oficio pueda hacerlas valer en favor del arrendatario, no a favor del arrendador.

A contrario sensu si en el contrato se han establecido obligaciones o cláusulas que de algún modo a juicio del juzgador puedan contravenir las disposiciones de orden público, el juzgador tendrá las más amplias facultades para tenerlas por no puestas.

Ahora bien, es necesario precisar que estas disposiciones fueron creadas en una época muy diferente a la actual en varios sentidos, pero tal vez el más importante sea, el cambio económico-social en las figuras del arrendador y del arrendatario. ¿Qué quiere decir esto?

Durante décadas, se ha tenido una noción de desigualdad social en la relación arrendaticia, originada en las condiciones económicas del arrendador y del arrendatario, ideas que crearon una especie de prejuicio en torno a estas figuras.

En efecto, por un lado, durante décadas se creó la imagen del arrendatario, en la inmensa mayoría de los casos, como personas de escasos recursos, de educación limitada por las carencias económicas, de la gente que en su mayoría venía del interior de la república con su familia, y que a lo único que podía aspirar era a uno o dos cuartos de alquiler en vecindades en las que tenían que compartir los servicios con otras familias en similares condiciones.

Además de que tenía que aceptar las condiciones del arrendamiento, el costo del alquiler y las precarias condiciones de insalubridad y hacinamiento que se ofrecía en esos espacios.

El arrendador en cambio, era visto como el dueño de los inmuebles, el individuo de poder económico, de influencias, con acceso a la impartición de justicia, y amistades que le ayudarían si era necesario a desalojar a familias enteras, pisoteando al arrendatario y pasando por encima de la ley.

Estas son las diferencias en las que se sustenta la igualdad a que alude Ferrajoli al hablar de sus modelos de tratamiento de las diferencias, desigualdades en las que el Estado debe de procurar la igualdad mediante la valoración jurídica de estas diferencias, asegurando la igualdad mediante un conjunto de principios normativos capaces de asegurar su efectividad.

Y esto fue lo que hizo el estado al emitir las disposiciones de febrero de 1985, aseguró la igualdad en la relación arrendaticia introduciéndolas al campo del derecho de orden público, haciéndolas obligatorias e irrenunciables.

Más de treinta años han transcurrido desde entonces, y la situación ha cambiado y mucho. El supuesto crecimiento económico que ha tenido el país a causa de su entrada en la globalización y el libre mercado, ha traído consigo cambios en muchos aspectos de la sociedad.

Sobre todo en la ciudad de México, la gente más que nunca a ha tenido acceso a la educación, a mejores empleos y mejores salarios y con ello a diferentes prestaciones que les ayudan a tener un nivel socioeconómico más elevado que hace treinta años, y esto se ha visto reflejado también en el arrendamiento de inmuebles de uso habitación.

Hoy el arrendatario ya no es aquella persona desprotegida, carente de instrucción y de recursos, ahora, puede ser una persona preparada, con un mejor empleo y acceso a diferentes servicios, legales, bancarios y de diferente índole.

De igual forma el arrendador ha cambiado hoy, ya no necesariamente es la figura de poder, influyente y abusiva de hace décadas, hoy el arrendador puede ser un trabajador, un ama de casa, o un adulto mayor.

Puede ser un trabajador que mediante un crédito otorgado por alguna institución gubernamental o bancaria contrata un crédito para la adquisición de un inmueble, endeudándose por años e incluso décadas, o bien, un adulto mayor que toda su vida trabajo para comprar o construir un inmueble con la idea de rentarlo y literalmente, vivir del producto de las rentas sus últimos años de vida.

Pues bien, en cualquiera de los dos supuestos, si la persona a la que le rentan el inmueble decide incumplir los términos del contrato, no existe protección legal alguna que les garantice ya sea el pago de las rentas, la recuperación del inmueble o bien, la integridad del mismo.

Lo anterior en virtud de que el arrendatario sabe que desde el momento en que incumpla, por poner un ejemplo, con el pago de las rentas, pueden pasar meses, o incluso años hasta que el arrendador pueda desalojarlo del inmueble, eso, si el arrendador cuenta con los recursos económicos para acudir con un abogado para iniciar las acciones correspondientes.

En tal caso, aún el arrendador, deberá promover la controversia ante el juez competente, en un procedimiento ya de por sí lento, pero que se agravará aún más si el arrendatario desconoce los términos del contrato, y en el que siempre el juzgador tendrá la facultad de actuar en defensa del arrendatario.

Es decir, con los años el arrendatario ha aprendido a utilizar en su favor tanto los términos del contrato, como el carácter de orden público de las disposiciones de la materia, y si llegado el momento se acude a los tribunales competentes aún ahí tendrá la ventaja de que en todo caso, el orden público constriñe al juzgador a velar por sus intereses.

En razón a todo lo anterior es que se afirma que la situación es totalmente diferente a la que prevalecía al momento de emitir las reformas de febrero de 1985, es decir ha habido un cambio drástico de paradigma, cambio que se visualiza tanto en las condiciones socioeconómicas del arrendador como del arrendatario, que se refleja a su vez en un cambio en la relación arrendaticia, y que se traduce ahora en la necesidad de proteger también al arrendador.

Se afirma lo anterior, toda vez, que cuando el arrendatario goza de múltiples disposiciones que le protegen e incluso solapan sus incumplimientos, el

arrendador no cuenta con ninguna protección, de que el arrendatario cumpla los términos del contrato, y más grave aún no cuenta con la certeza de, cuánto tiempo tardara para recuperar su inmueble.

Ahora bien, ya que se han establecido los anteriores parámetros de comparación, es necesario llegar a la comprobación de la hipótesis razón de ser de la presente investigación.

El presente trabajo de investigación surge de la inquietud de estudiar un tema que al parecer ha sido ignorado por parte de las autoridades de la Ciudad de México, que es el arrendamiento inmobiliario de tipo habitacional, más concretamente de la necesidad de estudiar la situación de desventaja en que se encuentra el arrendador frente al arrendatario, tanto en la celebración de los contratos de arrendamiento, como en la solución de las controversias judiciales.

Lo anterior en razón de que se considero que la relación entre el arrendador y el arrendatario se desarrollaba en un plano de desigualdad, al tratarse de disposiciones con el carácter de orden público que como se ha señalado las volvió obligatorias e irrenunciables para el arrendador.

Se apreció que esta misma desigualdad se ve reflejada al momento de acudir a los juzgados competentes a dirimir una controversia derivada de un contrato de arrendamiento pues al ser obligatorias las disposiciones, obligan al juez a actuar a favor del arrendatario.

En este orden de ideas, la hipótesis que da origen al presente trabajo de investigación es la siguiente:

El exacto cumplimiento del principio de igualdad jurídica en las disposiciones adjetivas y sustantivas en materia de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México garantiza la igualdad e imparcialidad procesal así como la pronta restitución del inmueble arrendado en caso de controversia.

La hipótesis como se puede apreciar se sustenta sobre la base de la igualdad, tanto en las disposiciones adjetivas como sustantivas, es decir, tanto en las disposiciones de fondo contenidas en el Código Civil, como en las disposiciones procesales contenidas en el Código de Procedimientos Civiles que es el que contempla el proceso judicial.

Cuando se emitieron las reformas de 1985, como se ha señalado en párrafos que preceden, existía una desigualdad tanto formal, como sustancial, es decir la desigualdad imperaba tanto en las relaciones contractuales como en la ejecución de los procesos judiciales, lo anterior se reflejaba en el contexto social, es decir la desigualdad era tanto jurídica como social.

En este supuesto se cumplió el postulado de Luigi Ferrajoli, pues el Estado vio la necesidad de restaurar la igualdad, ante las diferencias y desigualdades entre las partes, mediante la implementación del orden público.

En otras palabras, implemento los postulados de igualdad formal y sustancial en la relación entre el arrendador y el arrendatario, buscando el equilibrio de la relación para colocar en un mismo plano tanto al arrendador como al arrendatario.

La situación ahora es semejante en función de que existe de nueva cuenta desigualdad, pero más que una desigualdad social o económica, ahora la desigualdad deriva de la propia ley y se ha traducido en abusos pero ahora por parte de los arrendatarios.

La desigualdad deriva de la ley, pues al desaparecer con el transcurso del tiempo las desigualdades jurídicas que dieron origen a la creación de las disposiciones de orden público, con la limitación que estas hacen del arrendador, se ha generado un empoderamiento del arrendatario, que se ha traducido en los

abusos que comete al amparo de las mismas disposiciones que un día se crearon para protegerle de los abusos del arrendador.

En tal razón urge de nueva cuenta la implementación del principio de igualdad en el arrendamiento inmobiliario, con el objeto de buscar la mayor igualdad posible entre las partes.

En este orden de ideas, será necesario un replanteamiento de la ley con el objeto no de soslayar ahora los derechos del arrendatario como ha ocurrido en el pasado, sino de buscar mecanismos que generen de nueva cuenta un entorno de igualdad entre las partes.

La implementación de esta igualdad de la misma forma deberá no solo de devolver el equilibrio a la relación sino, de garantizar un grado de seguridad al arrendador respecto del inmueble que esta arrendado, equitativo la seguridad de que goza el arrendatario que va a disfrutar del bien en renta.

En otras palabras, de la misma forma en que a ley protege desmesuradamente al arrendatario, tanto en la celebración del contrato como en la solución de controversias, en la misma medida deberá de garantizar al arrendador, tanto la certeza del cumplimiento del contrato, como en su defecto, la integridad del inmueble, el cobro de la renta y en su caso, la restitución del bien arrendado, situaciones que en la actualidad no se garantizan al arrendador.

Se debe analizar ahora brevemente de qué forma se puede aplicar el Derecho General de Igualdad de Robert Alexy. En esencia el derecho general de igualdad de este autor, consiste en que la igualdad debe de ser implementada por el legislador desde el momento de crear la ley, pero cuando el legislador por alguna circunstancia no es claro corresponde al Juzgador, al momento de interpretar la ley vigilar que se observe la igualdad al resolver un conflicto.

En el caso del arrendamiento inmobiliario, no existe la igualdad a que se ha hecho referencia, pues el carácter de orden público representa un favorecimiento de los intereses del arrendatario por encima del arrendador. En otras palabras, la ley desde su concepción, carece de igualdad.

Al contrario de lo que sucede con otras disposiciones, en las que el juzgador en su papel de mediador o decantador al interpretar la ley debe vigilar que se cumpla el principio de igualdad, en el caso de las disposiciones de orden público no ocurre lo mismo.

Lo anterior es así, pues precisamente el carácter de orden público en el sentido en que se encuentra concebido le obliga actuar en defensa de los intereses del arrendatario, es decir aún cuando el juez observe la desigualdad existente en contra del arrendador, no podrá aplicar la igualdad en su favor, toda vez que el sentido de la propia ley es favorecer al arrendatario.

De otra forma, si las disposiciones fueran de otra naturaleza, o bien, si el orden público fuera concebido de otra forma, el juzgador tendría la facultad de velar por resolver las controversias procurando la mayor igualdad entre las partes en lugar de obligarle a inclinarse a favor de una sola de ellas.

De aquí surge otro punto muy importante que se contempla también en la hipótesis, el referente a la imparcialidad.

Los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución, engloban lo que se conoce como el Derecho al Debido Proceso, es decir el derecho de acceso a la justicia de forma pronta, completa e imparcial en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Del análisis de esta parte del artículo 17 constitucional se desprende por un lado el derecho a la igualdad al señalar el acceso de toda persona a la justicia, además

de que se establece que esta deberá de ser pronta dentro de los términos que fijen las leyes, es decir, no se hace distinción alguna, se trate de quien se trate debe tener derecho de acceso a la justicia en condiciones de igualdad, sustenta lo anterior la tesis de la Suprema Corte de Justicia que señala lo siguiente

ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE DIVERSOS PRINCIPIOS QUE INTEGRAN LA GARANTÍA INDIVIDUAL RELATIVA, A CUYA OBSERVANCIA ESTÁN OBLIGADAS LAS AUTORIDADES QUE REALIZAN ACTOS MATERIALMENTE JURISDICCIONALES.

La garantía individual de acceso a la impartición de justicia consagra a favor de los gobernados los siguientes principios: 1. De justicia pronta, que se traduce en la obligación de las autoridades encargadas de su impartición de resolver las controversias ante ellas planteadas, dentro de los términos y plazos que para tal efecto establezcan las leyes; 2. De justicia completa, consistente en que la autoridad que conoce del asunto emita pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos debatidos cuyo estudio sea necesario, y garantice al gobernado la obtención de una resolución en la que, mediante la aplicación de la ley al caso concreto, se resuelva si le asiste o no la razón sobre los derechos que le garanticen la tutela jurisdiccional que ha solicitado; 3. De justicia imparcial, que significa que el juzgador emita una resolución apegada a derecho, y sin favoritismo respecto de alguna de las partes o arbitrariedad en su sentido; y, 4. De justicia gratuita, que estriba en que los órganos del Estado encargados de su impartición, así como los servidores públicos a quienes se les encomienda dicha función, no cobrarán a las partes en conflicto emolumento alguno por la prestación de ese servicio público. Ahora bien, si la citada garantía constitucional está encaminada a asegurar que las autoridades encargadas de aplicarla lo hagan de manera pronta, completa, gratuita e imparcial, es claro que las autoridades que se encuentran obligadas a la observancia de la totalidad de los derechos que la integran son todas aquellas que realizan actos materialmente jurisdiccionales, es decir, las que en su ámbito de competencia tienen la atribución necesaria para dirimir un conflicto suscitado entre diversos sujetos de derecho, independientemente de que se trate de órganos judiciales, o bien, sólo materialmente jurisdiccionales.⁹³

⁹³ Tesis 2a./J. 192/2007, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXVI, octubre de 2007, p. 209.

De lo expresado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia transcrita, se desprenden los elementos que integran la garantía de acceso a la impartición de justicia, es decir, los principios de justicia pronta, completa e imparcial que deben de observar las autoridades cuando realizan actos materialmente jurisdiccionales.

La siguiente parte que llama la atención del artículo 17º constitucional es la referente a que la justicia deberá ser impartida por Tribunales que estarán expeditos para impartirla, lo que implica que los tribunales o bien los jueces a su cargo, deberán estar libres de todo obstáculo para emitir una resolución de forma pronta completa e imparcial.

El estar libre de obstáculos, se relaciona directamente con la obligación de emitir resoluciones de forma imparcial, sin impedimentos o razonamientos aun por disposición de ley que orille al juzgador emitir una resolución parcial, es decir no prevé ningún supuesto que imponga al juzgador una condición personal que le obligue a fallar en un determinado sentido.

Por otro lado, tampoco se le debe de imponer ninguna obligación para que actúe en un determinado sentido a partir de lo resuelto en una diversa resolución, con el objeto de entender lo anterior se transcribe la siguiente jurisprudencia de la Primera Sala de la Corte Suprema que dispone lo siguiente:

IMPARCIALIDAD. CONTENIDO DEL PRINCIPIO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.

El principio de imparcialidad que consagra el artículo 17 constitucional, es una condición esencial que debe revestir a los juzgadores que tienen a su cargo el ejercicio de la función jurisdiccional, la cual consiste en el deber que tienen de ser ajenos o extraños a los intereses de las partes en controversia y de dirigir y resolver el juicio sin favorecer indebidamente a ninguna de ellas. Así, el referido principio debe entenderse en dos dimensiones: a) la subjetiva, que es la relativa a las condiciones personales del juzgador, misma que en buena medida se traduce en los impedimentos que pudieran existir en los negocios de

que conozca, y b) la objetiva, que se refiere a las condiciones normativas respecto de las cuales debe resolver el juzgador, es decir, los presupuestos de ley que deben ser aplicados por el juez al analizar un caso y resolverlo en un determinado sentido. Por lo tanto, si por un lado, la norma reclamada no prevé ningún supuesto que imponga al juzgador una condición personal que le obligue a fallar en un determinado sentido, y por el otro, tampoco se le impone ninguna obligación para que el juzgador actúe en un determinado sentido a partir de lo resuelto en una diversa resolución, es claro que no se atenta contra el contenido de las dos dimensiones que integran el principio de imparcialidad garantizado en la Constitución Federal.⁹⁴

En la jurisprudencia que se analiza se establecen lineamientos para cumplir con la garantía de imparcialidad, que en síntesis entraña el deber de todo juzgador de ser ajeno a los negocios en que actúa, deber que tiene dos vertientes, subjetiva y objetiva.

Subjetiva porque se traduce en la imposibilidad derivada de la situación personal del juzgador, consistente en impedimentos que pudieran existir en los negocios de que conozca y objetiva que se refiere a las cuestiones normativas respecto de las que debe de resolver que se traduce en los presupuestos que deben de ser aplicados al analizar un caso y resolverlo.

En tal sentido las prerrogativas contenidas en el artículo 17 constitucional prevén la obligación de juzgador de actuar de forma libre al emitir una resolución sin que medien disposiciones o resoluciones que le lleven a resolver de forma parcial en un conflicto, como puede ser el caso del de las disposiciones de orden público en las que el carácter protector de esta disposiciones orillan al juzgador a emitir un fallo en favor de un grupo determinado.

En un último sentido, se ha señalado que el orden público ha representado un límite a la libertad contractual del arrendador y en consecuencia a la igualdad; toda vez que restringe el ejercicio de la libre convencionalidad de los contratos, es decir el principio de que en todo contrato se estará a lo que las partes

⁹⁴ Tesis 1a./J. 1/2012 (9a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. I, Libro V, febrero de 2012, p. 640.

expresamente hayan pactado, en aras de proteger a un determinado grupo social que considera vulnerable.

En esa razón se puede considerar que el término orden público e interés social representa un límite a la libertad contractual que surge de la constitución y que se expande a los diversos ámbitos del sistema jurídico, al respecto se transcribe el criterio siguiente:

ORDEN PÚBLICO. ES EL LÍMITE A LA LIBERTAD CONTRACTUAL DERIVADO DE LOS VALORES MÁS IMPORTANTES QUE RECOGE EL ORDEN JURÍDICO Y REQUIERE DE LA PONDERACIÓN JUDICIAL.

Por su característica de generalidad y que depende del momento histórico en que se concretiza, el orden público y los elementos que lo componen sólo pueden ser definidos a través de la actividad judicial por ser el mediador que el ordenamiento constitucional impone entre el texto de la ley y el caso concreto, precisado este último como el supuesto de hecho que exige la aplicación de una sanción jurídica a través de las circunstancias fácticas que le rodean y que constituyen el escenario en que guarda relevancia para los hombres y el Estado. Es el Juez el que sirve de decantador de la idea de orden público y la realidad social, la cual no es inmutable sino cambiante y, por ello mismo, adaptable a cada caso concreto. Es decir, se reconoce que el ejercicio de las libertades, derechos o el goce de los bienes por parte de los miembros de una sociedad no es absoluto sino que se halla acotado por la concepción que de orden público se sustente en las normas básicas de la organización social porque sólo de ese modo se garantiza el desarrollo armónico y general de los individuos sin menosprecio de alguno y de los fines del Estado. Esas limitaciones se encuentran impuestas en la Constitución y los principios que la informan, como en las leyes inferiores que reflejan o concretizan aún más esos principios esenciales de la organización social. Entonces, el orden público constituye un límite en el uso y goce de los derechos fundamentales de los particulares. Se trata de una limitación genérica impuesta desde la Constitución pero que también atañe a los que derivan de los derechos y libertades privadas y públicas de otros particulares con los que eventualmente entra en contacto. De lo expuesto y a partir de los criterios literal, histórico y doctrinal la figura del orden público tiene preponderantemente una significación jurídica, regulada en la

Constitución y que se difumina a los diversos ámbitos del sistema jurídico.⁹⁵

Lo señalado en el criterio transcrito es lo que ha pasado en el caso del arrendamiento inmobiliario, en el que el legislador al introducir el carácter de orden público e interés social en las disposiciones, ha limitado la libertad contractual de las partes y por ende su igualdad jurídica al proteger a un determinado grupo en este caso a los arrendatarios.

Representa también un límite a la libertad contractual, desde el momento en que el arrendador no conoce los antecedentes del arrendatario es decir no puede tener la certeza de que el arrendatario va a cumplir con los términos y por ende no existe igualdad en la celebración del contrato desde el momento en que muchos arrendatarios desde el momento en que lo celebran lo hacen de mala fe, es decir, en la inteligencia de que van a incumplir sus obligaciones.

En razón de todo lo anterior es que se considera acreditada la hipótesis planteada, pues como se ha visto en las relaciones arrendaticias, el sentido de orden público a lo largo de los años a derivado en disposiciones tendientes a favorecer a los arrendatarios en perjuicio de los arrendadores, situación que ha nacido de la propia ley y que se refleja en los procedimientos judiciales y en la falta de garantías a favor de arrendador.

Es importante señalar que la noción de igualdad no debe de aplicarse en detrimento o en perjuicio de los intereses del arrendatario, pues caeríamos en el absurdo de que en algunos años se vuelva vivir un ambiente de inestabilidad ahora en contra del arrendatario, lo que llevaría a una especie de ruleta, o de repetición de la historia.

⁹⁵ Tesis: I.3o.C925, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, TXXXIII, abril de 2011, p. 1349

De lo que se trata es de implementar un orden público en la relación arrendaticia que busque un equilibrio real entre los derechos e intereses tanto del arrendador como del arrendatario, ello en razón de la importancia que reviste un tema tan trascendente como lo es el de la vivienda.

4.3. Propuestas para mejorar la práctica del arrendamiento inmobiliario

Para finalizar con el presente trabajo de investigación y con el objeto de tratar de aportar algo en la solución del problema que se ha hecho evidente a lo largo del presente trabajo, corresponde ahora realizar una serie de propuestas a efecto de tratar de solucionar el problema de la falta de igualdad en la relación entre el arrendador y el arrendatario.

Es preciso señalar que las propuestas que se harán tratan por encima de cualquier otra cosa, no de eliminar el carácter de orden público de las disposiciones en virtud de la importancia que la vivienda tiene en la vida cotidiana, sino, solo de buscar implementar la mayor equidad y seguridad entre las partes.

4.3.1 Replanteamiento y perfeccionamiento de la ley

Para comenzar, se debe hacer la precisión de que la práctica del arrendamiento inmobiliario de uso habitacional al llevar años realizándose como es en la actualidad, requiere de medidas que obliguen a las partes o mejor dicho que eduquen a las partes pero sobre todo al arrendatario en una nueva cultura del arrendamiento.

Lo anterior implica un replanteamiento de la ley que se traduzca en mejores prácticas en la celebración de los contratos, y se refleje también por un lado en evitar llegar a los conflictos judiciales, o bien, de llegar a estas instancias que las controversias se resuelvan de forma rápida e imparcial.

En ese tenor la primera propuesta es un replanteamiento del artículo 2448 del Código Civil que tanto se ha citado en este trabajo y que de nueva cuenta se transcribe a continuación:

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

A lo largo de los capítulos que anteceden, se ha establecido que el orden público es un medio de control del Estado cuando busca el equilibrio en una relación en la que como en el arrendamiento por diferentes circunstancias existen condiciones de desigualdad en perjuicio de alguna de las partes.

En tal razón se ha concluido que el orden público como tal no es una figura perversa, sino solo que ha sido incorrectamente aplicado y ha deformado la práctica del arrendamiento de inmuebles sobre todo de tipo habitacional, en esa tesitura, el mismo no debe de ser eliminado de un tema tan relevante como lo es la vivienda, sino tal vez solo debe de ser concebido de diferente manera.

En este orden de ideas, lo procedente sería adicionar la noción de que el orden público deberá de proteger los intereses de las partes en la relación procurando siempre la mayor igualdad tanto en la celebración de los contratos como en la solución de los conflictos, de tal forma que puede adicionarse un segundo párrafo al artículo 2448 en los siguientes términos:

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

Las autoridades y jueces vigilaran en todo momento que los contratos de arrendamiento se celebren con apego a las disposiciones de este Código, y la solución de controversias judiciales se lleven a cabo procurando la mayor igualdad e imparcialidad entre las partes.

Con lo anterior se buscaría por un lado que en los contratos se establezcan disposiciones que regulen de forma adecuada la relación contractual, sin señalar cláusulas que perjudique a una u otra parte.

Por otro lado, se trataría que al contrario de como ha venido sucediendo, en la solución de controversias judiciales, los jueces al resolver los conflictos lo hagan de forma totalmente imparcial, buscando siempre la igualdad procesal entre las partes, es decir, dejar de interpretar la ley desde el punto de vista de favorecer los intereses del arrendatario, puesto que ahora el orden público acogería también al arrendador.

Otro tema importante sería el de los desperfectos del inmueble. Por regla general el Código establece las reparaciones a cargo del arrendador, sin embargo, esta situación implica también un trato desigual en contra del propio arrendador si se toma como base que quien hace uso del inmueble y por ende, debe procurar el mayor cuidado del inmueble es el propio arrendatario.

Sin que sea intención de este trabajo generalizar ni estigmatizar a un grupo en particular, es muy frecuente en los arrendamientos de tipo habitacional, que los arrendatarios con el objeto de evadir el pago de la renta ya sea toda o en parte o para defenderse en una controversia aleguen innumerables desperfectos en el inmueble arrendado, pero estos desperfectos en muchos casos son ocasionados por el propio arrendatario.

De lo anterior deviene ilógico que sea el arrendador quien deba de cargar con las reparaciones del inmueble más aún cuando se ha tenido que llegar a instancias judiciales para resolver una controversia.

En este caso se podría hacer uso del término “desgaste por uso cotidiano” para delimitar aquellos desperfectos que por el uso diario generan un desgaste normal dentro del inmueble o en sus instalaciones de tal suerte que este tipo de

desperfectos sean los que deba de reparar el arrendador, dejando cualquier otro tipo de desperfectos a cargo del arrendatario sobre todo aquellos que se puedan apreciar fueron causados de forma intencional o por negligencia.

A diferencia de otras épocas, los avances de la tecnología hoy en día permiten a cualquier persona tener a la mano una cámara fotográfica ya sea de forma independiente o bien en el teléfono celular, de tal suerte que al celebrar un contrato de arrendamiento o bien al renovarlo, se pueden tomar muestras fotográficas de cada parte del inmueble y de sus instalaciones para acreditar el estado en que se entrega o bien el estado que guarda si se trata de renovación.

Estas fotografías, pueden imprimirse y firmarse por ambas partes al celebrar o renovar el contrato de arrendamiento y constituir un anexo al propio contrato sustituyendo o adicionando al inventario que establece el código.

En esa razón llegado el caso de que se promueva una controversia y uno de los puntos a resolver sea el pago de daños en el inmueble el juzgador estará en posibilidad de determinar si los mismos fueron por desgaste de uso normal o bien por negligencia o de forma intencional.

Incluso, si al renovar un contrato de arrendamiento el arrendatario se niega a permitir la toma de fotos del interior del inmueble o bien se niega a firmar las muestras fotográficas, se puede establecer la presunción de que los desperfectos que pueda presentar el inmueble pueden haber sido causados por el propio arrendatario.

Lo anterior con el objeto de procurar evitar no solo un daño material al inmueble arrendado y un perjuicio al arrendador, sino en función de mantener el inmueble en las mejores condiciones posibles, procurando también la seguridad e integridad del arrendatario.

En lo que atañe al clausulado de los contratos de arrendamiento en un apartado subsecuente se harán las precisiones necesarias, en este apartado al tratarse de un replanteamiento o perfeccionamiento de la ley solo se abarcaran aquellas disposiciones cuyo perfeccionamiento ayuden a generar un plano de igualdad entre el arrendador y el arrendatario tocando el turno ahora a las disposiciones en materia procesal.

En materia procesal hay tres puntos importantes a dilucidar, uno el caso en el que por negativa del arrendatario no se cuenta con contrato de arrendamiento y se tienen que promover un medio preparatorio para acreditar a existencia de este, otro caso, el de la actuación oficiosa del juez al ser disposiciones de orden público y el último el referente a las notificaciones en el proceso.

Primero se verá el referente a la actuación oficiosa del juzgador en favor del arrendatario; en el capítulo Tercero de este trabajo se han evidenciado algunos supuestos en que el juez de oficio puede actuar en defensa de los intereses del arrendatario, ejemplo de ello es cuando se reclama el pago de rentas vencidas pero en el contrato de arrendamiento no se señalo el domicilio del arrendador.

En este supuesto el juzgador opera bajo la premisa de que al no contener domicilio del arrendador en el contrato de arrendamiento, el arrendatario no se encontraba en posibilidad de hacer el pago de la renta por lo que en este caso si se demanda el pago de más de tres mensualidades el arrendador deberá acreditar que hizo el requerimiento de pago al arrendatario previa a la promoción de la demanda.

Por si sola esta presunción es ilógica, pues aun cuando se acredite al juzgador que el arrendador vive a solo unas cuadas del inmueble arrendado al no contener el contrato su domicilio no será procedente la acción de rescisión y pago si no se acredita adicionalmente que previo a la presentación de la demanda se hizo el requerimiento de pago al arrendatario.

Pero más grave aún, en un ejemplo similar, en el supuesto en el que el arrendador no haya realizado el requerimiento a que se alude en el párrafo anterior, pero el arrendatario aún siendo notificado de la demanda decide no comparecer a defenderse y no presenta contestación ni excepciones, ni ofrece pruebas.

En el caso anterior en cualquier otro juicio sería declarado en rebeldía y perdería todo derecho a defenderse, en materia de arrendamiento inmobiliario, no es así, pues el juez en uso de las atribuciones que el orden público le confiere podrá hacer valer el supuesto de que no hubo requerimiento de pago previo a la demanda y al no actualizarse la mora no procede la rescisión del contrato y por ende es improcedente el desalojo del inmueble.

Es decir aún sin comparecer al juicio el arrendatario ha ganado la demanda.

Es por ello que se plantea que el orden público debe de proteger al arrendador de la misma forma que al arrendatario para que cuando menos en estos casos el juzgador atienda también a las circunstancias especiales del caso como lo es que el arrendatario no compareció ni a contestar la demanda.

El otro tema en materia procesal y que está íntimamente ligado al tema de las notificaciones en el juicio es el referente a la promoción de un medio preparatorio para acreditar la existencia del arrendamiento y posteriormente ejercer las acciones legales necesarias para la recuperación del inmueble.

Dentro del ejercicio del litigio uno de los actos procesales más complicados es el del emplazamiento del demandado, tratándose de la materia de arrendamiento de uso habitacional es aún mayor el problema, por la naturaleza del juicio, por que en muchas ocasiones se trata de inmuebles en condominios, en

edificios que no son de libre acceso o en multifamiliares donde por lo general los vecinos y amigos tienden a dificultar la notificación.

Cuando no existe un contrato de arrendamiento y es necesario promover alguna acción legal, se debe de promover un medio preparatorio mismo que debe de ser notificado al arrendatario, después de haber logrado la notificación, el arrendatario deberá comparecer a rendir declaración respecto de la naturaleza de la posesión que detenta sobre el inmueble; hasta este punto todo parece correcto.

El problema viene una vez que se ha rendido la declaración, si en el mejor de los casos se acredita la existencia del arrendamiento, el Juez ordena se expidan copias certificadas de lo actuado al arrendador para que con ellas ejerza las acciones legales correspondientes.

Lo anterior es ilógico si se considera que en atención a la distribución de jurisdicciones del Tribunal una vez que se promueva la acción de que se trate el asunto de nueva cuenta será asignado al mismo juzgador, es decir se pierde demasiado tiempo entre la declaración y la interposición de la demanda.

A lo anterior se debe de sumar que si la notificación del medio preparatorio fue complicada la notificación de la demanda lo será aún más, en el entendido de que el arrendatario esta advertido de que se va a interponer una acción legal en su contra.

En este caso, la ley debería de perfeccionarse de tal forma que si se sabe que después de la promoción del medio preparatorio, se promoverá la acción legal correspondiente y que esta por razón de jurisdicción y competencia recaerá nuevamente en el mismo juzgado, se debe de omitir realizar una nueva notificación.

Lo anterior de tal forma que una vez promovido el medio preparatorio y obtenida la declaración del arrendatario, en lugar de ordenar la expedición de copias certificadas, se prevenga al arrendatario a quedar bajo jurisdicción del juzgado durante un plazo de 9 días hábiles tiempo en el cual deberá comparecer al juzgado a notificarse de cualquier resolución que emita el Juez, mismo plazo que se dará al arrendador para promover la acción legal que proceda.

De este modo se evitarían gastos innecesarios en el trámite de copias certificadas, se agilizarían los procedimientos judiciales y se brindaría certeza a ambas partes al quedar desde un principio bajo jurisdicción del juzgado.

El tercer punto relativo también a las notificaciones es el que tiene que ver con lo referente a la notificación de la sentencia.

Por regla general las sentencias se publican en el Boletín Judicial y las partes por el solo hecho de haber comparecido al juicio quedan legalmente notificadas de las sentencias.

En materia de arrendamiento sucede lo mismo pero con la salvedad de que una vez que ha causado ejecutoria la sentencia se debe de notificar de forma personal el auto que ordena el lanzamiento.

Esta disposición se entiende de nueva cuenta si atendemos al orden público en sentido de proteger los intereses del arrendatario que es como se encuentra redactada la ley hoy en día.

Resulta ilógica esta disposición si se atiende al hecho de que el arrendatario ya compareció al juicio, tuvo oportunidad de defenderse y fue vencido en el juicio, es decir el arrendatario ya sabe de la existencia de la sentencia que ordena el desalojo pero aún la ley ordena que se le notifique de forma personal el

auto que ordena su lanzamiento, de nueva cuenta esto representa un retraso en la impartición de justicia.

En estos casos la notificación solo debería de ser ordenada en aquellos asuntos en que el arrendatario no comparezca a contestar la demanda y por ende no conozca la resolución que ordena su lanzamiento, pero solo en estos casos.

Sin embargo el sentido de estas disposiciones se entiende atendiendo precisamente al carácter de orden público de la ley que, en su sentido actual ordena ante todo la protección de los intereses del arrendatario.

4.3.2. Cláusulas comunes a los contratos de arrendamiento de uso habitacional.

En la actualidad el otorgamiento del contrato debe de hacerse por escrito, según lo dispone la legislación de la entidad, sin embargo arroja la obligación del cumplimiento de esta formalidad al arrendador, cuando dicha obligación debería de recaer en ambas partes para no ser redundantes lo anterior se estudió en el capítulo Tercero de esta investigación.

Respecto de la forma y clausulado de los contratos de arrendamiento en la actualidad existe diferentes formatos que se venden en las papelerías y que en esencia contienen las disposiciones que señala la Codificación Civil de la entidad, pero lo cierto es que en la mayoría de los casos las personas tienden a redactar los contratos de acuerdo a como los entienden.

Por lo anterior no es raro encontrarse con diferentes tipos de contratos incluidos aquellos que manejan las compañías inmobiliarias que ofrecen el servicio de administración de inmuebles, los que se venden en las papelerías, o bien los que cada persona redacta dependiendo de sus necesidades y de acuerdo a lo que cada individuo entiende.

En tal razón es preciso establecer algunas cláusulas que deben de ser comunes a los contratos de arrendamiento de tipo habitacional, atendiendo a la forma en que se propone que sea planteado el nuevo orden público de la materia. Al respecto el artículo 2448-F dispone los requisitos del Contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

Artículo 2448-F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto y lugar de pago de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.
- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;
- X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Debido a la trascendencia e importancia de esta disposición las estipulaciones que hace respecto al contenido del contrato permanecerán intocadas, por lo que solo se harán comentarios respecto de las fracciones III y VIII del mismo.

En lo que respecta a la fracción III, el contrato atendiendo a la nueva visión que se plantea del arrendamiento deberá incluir una cláusula en el sentido del pago de los desperfectos haciendo la precisión de que aquellos desperfectos a consecuencia del uso cotidiano serán por cuenta del arrendador, y aquellos que sean por culpa o negligencia del arrendatario serán cubiertos por este.

En lo que respecta a la fracción VIII referente a otras obligaciones que contraigan las partes se debe de hacer la estipulación del pago de los servicios que podríamos clasificar como indispensables y los que el arrendatario adquiere por propia voluntad.

Es decir, los servicios indispensables podríamos señalarlos como el pago por el concepto de derechos de suministro de agua, corriente eléctrica y en su caso gas LP o natural cuando el inmueble cuente con estas instalaciones. Y por otro lado aquellos que el arrendatario adquiere por voluntad propia como, televisión por cable, teléfono o internet. En cada caso las cláusulas podrían ser las siguientes:

“EL ARRENDATARIO” conviene en pagar la totalidad de los recibos que por derechos de consumo de energía eléctrica, así como por derechos de consumo de agua, emitan las autoridades correspondientes, obligándose a que cada vez que se generen, entregará dichos recibos debidamente pagados a “EL ARRENDADOR”.

Toda vez que el inmueble materia del presente contrato se entrega con los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable, en el caso de que “EL ARRENDATARIO” contrate algún servicio o servicios adicionales tales como televisión por cable, teléfono, internet o cualquier otro servicio que implique el pago mensual de alguna cantidad de dinero, “EL ARRENDATARIO” asume toda responsabilidad de efectuar el pago de los servicios adicionales que haya contratado, liberando y comprometiéndose a sacar a salvo y en paz a “EL ARRENDADOR” así como al inmueble arrendado de cualquier responsabilidad u obligación derivada del incumplimiento en el pago de los servicios adicionales contratados.

Conviene a las partes en que cuando concluya el arrendamiento y se haga entrega del inmueble a "EL ARRENDADOR", "EL ARRENDATARIO" acreditará fehacientemente a "EL ARRENDADOR" que se encuentran debidamente pagados los servicios adicionales que haya contratado, así como la debida cancelación de dichos servicios sobre el inmueble arrendado, entregando cuando menos copia simple de los recibos que acrediten el pago de los servicios de que se trate, así como de la constancia que acredite la cancelación de dichos servicios en el inmueble arrendado.

Respecto de los anexos que deberá de contener el Contrato de arrendamiento se enuncian sin limitación los siguientes:

- A) Solicitud de arrendamiento en la que deberá constar, nombre y domicilio actual de arrendatario, teléfonos, referencias personales y laborales, monto de los ingresos que percibe.
- B) Inventario del inmueble y de las instalaciones o en su caso muebles con los que se entregue.
- C) Fotografías debidamente firmadas del estado en que se entrega el inmueble y sus instalaciones.
- D) Si se trata de condominio, reglamento del mismo.
- E) Si se cuenta con instalación de gas LP ó gas natural.

Por último una de las cláusulas deber de establecer el compromiso de las partes de que en caso de controversia previo a la promoción de cualquier acción legal acudirán de forma voluntaria a los centros de mediación y conciliación del Tribunal Superior de Justicia a efecto de buscar llegar a un acuerdo o amigable composición en la solución del conflicto.

4.3.3. Registro de Antecedentes de Arrendamiento Inmobiliario.

A lo largo del presente trabajo se ha hecho énfasis en que el arrendador contrata en condiciones de desigualdad al no conocer los antecedentes del arrendatario, pues al no conocerlo y no tener referencias no puede tener la certeza de que va a cumplir a cabalidad con el contrato de arrendamiento.

En el capítulo Primero de esta investigación se trato de llevar el principio de igualdad al plano de las intenciones de las partes al celebrar un contrato de arrendamiento, es decir, se trato de establecer que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento ambas partes debían de tener la certeza en el cumplimiento de la otra parte para habar en este sentido de una celebración en condiciones de igualdad.

En virtud de que no es posible al momento de celebrar el contrato que el arrendador tenga la certeza de la intención del arrendatario de cumplir con los términos del contrato, y viceversa; lo único que puede suplir esta falta certeza en las intenciones de las partes es conocer por lo menos los antecedentes de la persona con que se va a contratar para determinar la viabilidad de dicha relación.

Esta idea no es nueva, así por ejemplo, las instituciones financieras, para otorgar un préstamo bancario, ya sea hipotecario, para negocios, para la compra de un automóvil, o simplemente para la adquisición de una tarjeta de crédito realizan investigaciones minuciosas de las personas requiriendo innumerables documentos y consultando los antecedentes de cada individuo.

Lo anterior deriva de esta falta de certeza en el cumplimiento del deudor, por tanto las instituciones bancarias o financieras buscan asegurarse lo mejor posible de los antecedentes y buena conducta del individuo al que van a otorgar un crédito y en su caso de tener por lo menos una garantía para el cumplimiento

de sus obligaciones; lo anterior no ocurre en el arrendamiento inmobiliario de uso habitacional.

Una forma de solucionar esta situación sería mediante la creación de un Registro de Antecedentes de Arrendamiento Inmobiliario, en el que se recaben los datos de aquellos arrendatarios que han incumplido el contrato de arrendamiento, ya sea por que han dejado de pagar la renta, por que han ocasionado daños al inmueble o porque aun cuando se les ha notificado la terminación del arrendamiento se niegan a entregar el inmueble arrendado.

La creación de este tipo de registros tampoco es el algo nuevo; aquí en México, se cuenta con el Buro de Crédito, institución que recaba los datos de todos los usuarios de servicios financieros que cuentan o en algún momento han contado con algún tipo de crédito, esta institución califica la trayectoria de los usuarios y brinda información a las instituciones bancarias respecto de un individuo cuando ha solicitado un crédito.

De ella depende en muchos casos, que a un individuo se le autorice un préstamo bancario, la adquisición de una tarjeta de crédito, de un crédito hipotecario, entre otros, dependiendo de la calificación y antecedentes que se tengan ante esta institución, y por lo general al si se cuenta con algún tipo de antecedente negativo en este registro, las instituciones bancarias suelen negar el servicio solicitado o bien, solicitar mayores requisitos al individuo.

Sin embargo, en la materia que nos ocupa, no se puede dejar al arbitrio de una institución como Buro de Crédito el manejo de este registro y menos aún dejar a su arbitrio la calificación que se dé a cada arrendatario.

Por principio no se establecería la creación de una institución que se encargará de tal Registro, pues en este caso podría asignarse a la Procuraduría Federal del Consumidor PROFECO.

Esta institución ya hace varios años por virtud de las reformas de 1985 se instituyó como autoridad para dirimir las controversias entre arrendatarios en calidad de consumidores y arrendadores en calidad de proveedores, evidentemente dado el carácter de orden público de las disposiciones, su labor estaba más encaminada a actuar en defensa del arrendatario que del arrendador, dicha institución dejó de tener injerencia a partir de las reformas de 1993.

En cambio, bajo esta nueva perspectiva de igualdad en el arrendamiento inmobiliario, esta Procuraduría, más que actuar como un ente evaluador de la trayectoria de un individuo actuaría solo como administrador y consultor de la trayectoria de un arrendatario.

En otras palabras, funcionaría de forma totalmente diferente de lo que sucede con Buro de Crédito, esta institución recaba los datos de todo usuario de servicios financieros, posteriormente de acuerdo a la información proporcionada por las instituciones bancarias respecto del cumplimiento o incumplimiento de un usuario, se le asigna una calificación.

Así por ejemplo si se trata de un deudor de tarjeta de crédito, de acuerdo al tiempo de retraso y a la forma de solución es que se le signa la calificación, si el usuario se encuentra al corriente en sus pagos se le asigna una “√”, cuando presenta un atraso de hasta 89 días, se le asigna un “!” , y si el atraso es superior a 90 días o no fue posible recuperar el adeudo, se le asigna una “X”.

Ahora, dentro de cada parámetro se asigna una calificación numérica en donde “√” equivale a 1; “!” de acuerdo al tiempo de atraso se asigna de 2 a 4 y por último “X” de acuerdo a al tiempo de atraso se asigna de 5 a 9 en donde 9 representa un atraso mayor a doce meses, que la cuenta no fue recuperada o bien que el usuario cometió un fraude.

Sin embargo es la propia institución la que ha establecido los parámetros de calificación y más aún este antecedente queda en el historial crediticio de usuario de servicios financieros, y por lo general el antecedente permanece por un lapso de hasta 7 años en las bases de datos del Buro sin que el usuario pueda solicitar la cancelación.

Al contrario de lo que ocurre en el Buro de Crédito, al crearse el Registro de Antecedentes de Arrendamiento Inmobiliario, a cargo de la Procuraduría Federal del Consumidor la inscripción de la calificación no se dejaría al arbitrio del arrendador ni mucho menos de la Procuraduría.

En principio, la inscripción de cualquier antecedente se realizaría únicamente cuando el incumplimiento del arrendatario y el conflicto con el arrendador haya llegado a grado tal, que se hubiese tenido que llegar a instancias judiciales para la solución de la controversia, es decir únicamente cuando medie acción judicial.

Se excluirían los casos en que las partes en cumplimiento a la cláusula que en párrafos que anteceden se planteo en el sentido de que se comprometerían, a que previo a promover cualquier acción judicial agotarían un procedimiento de mediación o conciliación.

Lo anterior sería así, pues es evidente que si el asunto se soluciona mediante este procedimiento de conciliación o mediación, quiere decir que no fue necesario promover acción legal alguna con el retraso que representa en tiempos la promoción de un juicio y los consabidos gastos de representación que ello implica.

De esta forma, excluyendo los casos anteriores, se inscribirían únicamente aquellos asuntos que se lleven hasta los tribunales, y le correspondería al Juez de la causa ordenar se informe y ordene al Registro la anotación de la demanda

remitiendo informe a la Procuraduría en el que se proporcionen los siguientes datos:

Juzgado que ordena la inscripción	27° Civil
Número de Expediente	1504/18
Tipo de Acción	Rescisión por falta de pago de rentas
Número de Contrato	0001-10
Nombre del Arrendador	-----
Homo clave	-----
Nombre del Arrendatario	-----
Homo clave	-----

Esta inscripción, es decir la existencia de una controversia ante los tribunales, se plantea de forma obligatoria, pues el llevar el asunto al juzgado implica por un lado, si se trata de adeudo de rentas, que existe ya un adeudo superior a dos meses de renta, por el otro lado que el arrendador ha tenido que erogar gastos de representación y promoción de la acción de que se trate ante el juez competente.

Es decir, el solo hecho de llevar el asunto al juez debe, por sí solo, debe ser sancionado y representar un antecedente que en su caso otros arrendadores deben de conocer cuando este arrendatario solicite en arrendamiento otro inmueble, para que el nuevo arrendador este en aptitud de decidir o bien evaluar la viabilidad de rentar el inmueble a este arrendatario.

Ahora bien, con el objeto de que el Juzgado tenga certeza de la inscripción del antecedente, así como de que la inscripción fue llevada a cabo de forma correcta, la Procuraduría, devolvería respuesta al Juzgado de origen proporcionando la información que acredite la correcta inscripción de antecedente en los siguientes términos:

Juzgado que ordena la inscripción	27° Civil
Número de Expediente	1504/18
Tipo de Acción	Rescisión por falta de pago de rentas
Número de Contrato	0001-10
Nombre del Arrendador	-----
Homo clave	-----
Nombre del Arrendatario	-----
Homo clave	-----
Fecha en que se realizó la inscripción:	02/03/2017

Ahora bien a diferencia de lo que ocurre con Buro de Crédito, en el Registro que se plantea lo que se anotaría serían las formas en que se solucione la controversia ante el juez que conozca del asunto, en este sentido los parámetros de evaluación de evaluación que se proponen serían los siguientes:

Por el solo hecho de llegar al juzgado	
AJA	Convenio Judicial en Audiencia de Ley: Cuando en la Primera Audiencia a instancia de la autoridad judicial, el arrendatario acepta convenir con el arrendador –
Cuando se demanda el pago de rentas vencidas o daños al inmueble	
CRR	Con recuperación de rentas vencidas
SRR	Sin recuperación de rentas vencidas
CPD	Con pago de daños al inmueble
SPD	Sin pago de daños al inmueble
Cuando hay convenio posterior a la primer audiencia	
CJPS	Convenio Judicial Previo a la Sentencia: Cuando después de la primer audiencia y hasta antes del dictado de la sentencia, el arrendatario conviene con el arrendador anotando en su caso, si hubo recuperación de rentas
Cuando no se llega a ningún convenio	
SD	Cuando se ha dictado sentencia definitiva pero el arrendatario entrega el inmueble sin acudir a la segunda instancia.
SD2A	Cuando existe sentencia definitiva, se promueve apelación en segunda instancia, la resolución confirma la sentencia de primera instancia y el arrendatario entrega el inmueble sin que exista procedimiento de ejecución.
SDA	Cuando existe sentencia definitiva, resolución de segunda instancia, el arrendador recurre al juicio de amparo el cual se le niega, entregando el inmueble sin necesidad de promover ejecución.
SDE	Cuando existe sentencia definitiva, se agotaron los recursos legales correspondientes pero el arrendador niega la entrega del inmueble, por lo que se promueve ejecución y se practica el desalojo del inmueble.

Así pues en el Registro independientemente de la anotación que se haga de la demanda, se ordenaría también por un lado, la inscripción de la forma en que termino el juicio, es decir, si fue mediante convenio previo al dictado de la sentencia y, anotando en su caso si hubo recuperación de rentas vencidas y demás accesorios que se hayan demandado.

O bien, por otro lado, se inscribiría si se llegó al dictado de la sentencia, a segunda instancia o al amparo y en su caso si él inmueble fue entregado de forma voluntaria, o si fue necesario llegar al desalojo para la recuperación del inmueble arrendado, y se insiste cualquier inscripción que se haga será únicamente por orden del juez competente.

De esta forma tomemos como base un asunto en el que un arrendador X demanda a un arrendatario Y la rescisión del arrendamiento por falta de pago de rentas vencidas, se promueve el juicio, y se llega al desalojo, posteriormente un arrendador solicita información al registro respecto del arrendatario la información que proporcionará el registro será por un lapso de 7 años y será la siguiente:

Arrendatario	“Y”			RFC Homoclave	----- ---
Contrato	Antecedente	Tipo de Acción	Fecha de Inscripción	Resolución o convenio	Fecha de inscripción
001-10	Juez 27° Civil	Rescisión por falta de pago de rentas	02/03/2017	SDE-SRR	17/10/2018
015-25	Juez 16° Civil	Terminación de arrendamiento	04/04/2012	AJA	03/05/2012

Respecto al número del contrato, el mismo se abordará en el siguiente apartado así como el criterio que se seguirá para asignar un número para el correspondiente registro, de tal forma que al ordenar un Juez la inscripción de alguna demanda el registro ya cuente con la inscripción del contrato y de los nombres de las partes.

De tal suerte que el arrendador que consulte o pida información el Registro le proporcionará esta tabla con a información referente al arrendatario utilizando el número de homo clave con el fin de evitar homónimos, y se proporcionará información referente a los últimos 6 años como máximo, las fechas de inscripción tanto del inicio como del convenio o resolución que puso fin al proceso servirán para determinar el tiempo que se tardo en recuperar el inmueble.

4.3.4. Inscripción del Contrato de Arrendamiento

El otro punto a dilucidar, el relativo a la inscripción del Contrato de Arrendamiento tiene su razón de ser toda vez que, en la práctica cuando se demanda a un arrendatario la rescisión del contrato de arrendamiento por la cusa que sea, suele desconocer el contrato de arrendamiento, ya sea todo o en parte o bien objetarlo de falso.

En esta razón si se inscribe un contrato de arrendamiento el arrendador, tendría la obligación de recabar las firmas del arrendatario y en su caso del fiador, así como de los anexos para depositarlo posteriormente ante el Registro que de igual forma se propone sea administrado por la PROFECO, esta institución notificaría vía correo electrónico al arrendatario enviándole en archivo el contrato que haya sido depositado, y asignando un numero.

La asignación del número podría configurarse, asignando un número al arrendador el cual sería único, es decir todos los contratos que celebre este arrendador deberán tener este número al principio y posteriormente asignar un número consecutivo al contrato de que se trate.

De esta forma si se trata del Arrendador "X" se le asignaría por ejemplo el número 0010 por lo que todos los contratos de arrendamiento que celebre deberán llevar este número, separado por un "-" o una "/" seguido del número de contrato de que se trate quedando de la siguiente forma: 0010-25 o bien 0010/25.

Con esto se buscaría que el arrendatario revise y reconozca el documento que fue depositado en el Registro otorgándole un plazo para que en caso de existir error o considerar que faltan o sobran documentos, o bien que ha sido alterado en alguna forma pueda comparecer al Registro a manifestar sus observaciones, para que la Procuraduría requiera al Arrendador y este a su vez realice las aclaraciones o correcciones necesarias.

Si se realizan observaciones, se requerirá al arrendador aclare las deficiencias y en su caso celebre de nueva cuenta el contrato. De no realizar observaciones ni inconformarse, este documento se tendrá por el legalmente celebrado entre las partes.

Este registro del contrato de arrendamiento además de proporcionar certeza y seguridad tanto al arrendador como al arrendatario evitaría, llegado el momento, retrasos en la impartición de justicia así como gastos innecesarios en el trámite de las controversias judiciales

Lo anterior es así, pues en caso de controversia si el arrendatario o incluso el arrendador desconoce el contrato presentado por su contraparte, o bien lo objetan de falso, el Juez podrá solicitar al Registro remita el documento original con sus respectivos anexos al juzgado documento que no podrá ser objetado de falso por ninguna de las partes, evitando con esto el desahogo de costosas lentas pruebas periciales.

4.3.5. Acuerdo resolutorio del contrato de arrendamiento

El llamado pacto comisorio o condición resolutoria es en esencia la facultad de rescisión de un contrato por las partes, dicha condición se encuentra establecida por el artículo 1949 del Código Civil de la entidad que dispone lo siguiente:

Artículo 1949. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Esta condición resolutoria se conoce también como pacto comisorio el cual puede ser tácito o expreso, el primero es el que se da por hecho al entenderse de la literalidad de la ley, es decir de lo dispuesto por el artículo de referencia.

El expreso es cuando las partes lo regulan, modificando o adicionando las reglas del código; por ejemplo: cuando estipulan que opere sin necesidad de declaración judicial, o cuando establecen los casos de incumplimiento resolutorio, otorgan plazos de gracia, avisos o requerimientos previos, es decir regulan los efectos del pacto comisorio.

La naturaleza del pacto comisorio expreso, implica que en una relación contractual por el solo incumplimiento de una de las partes, se faculta a la otra a rescindir el contrato y hacer cesar sus efectos, sin necesidad de declaración judicial, solo mediante la manifestación de su voluntad, excepto en aquellos casos en que exista la necesidad de ejecutar esa voluntad, como es el caso del arrendamiento inmobiliario.

En esta materia, al tratarse de obligaciones de tracto sucesivo y al encontrarse el bien en manos del arrendatario, llegado el incumplimiento es necesario que exista esa declaración judicial, lo que implica la promoción del juicio correspondiente para conseguir la declaración judicial de incumplimiento del arrendatario para proceder a la devolución del inmueble, lo que puede tardar demasiado tiempo.

Con el objeto de evitar el trámite de una controversia que en el mejor de los casos puede durar meses, se puede establecer en el contrato de arrendamiento una cláusula resolutoria, con el objeto de establecer los casos en que el arrendamiento se declarará rescindido y el procedimiento para llevarlo a cabo.

Los motivos por los que se deberá declarar rescindido el contrato, se limitarían únicamente la falta de pago de la renta, pues es el más recurrente y grave de los incumplimientos por parte del arrendatario, en este sentido se puede facultar al arrendador a que a la falta de pago de la renta, se encuentre en aptitud de rescindir el contrato y recuperar el inmueble.

El procedimiento sería, que una vez verificado el incumplimiento por parte del arrendatario, el arrendador presente el contrato ante el Juez competente, quien requerirá al arrendador acredite estar al corriente en el pago de la renta y no haciéndolo, el juzgador declare la rescisión del arrendamiento y la entrega del inmueble arrendado.

Como ya se señaló con la estipulación de este pacto comisorio de forma expresa, mediante una cláusula resolutoria, lo que se buscaría sería evitar la promoción de un juicio que puede durar varios meses o incluso años. La configuración de esta cláusula resolutoria podría ser la siguiente:

“Conviene las partes que la falta de pago de una o más rentas, facultará a “El Arrendador” a rescindir este contrato de arrendamiento y solicitar la devolución y entrega del inmueble arrendado a “El Arrendatario”, en un término que no exceda de diez días hábiles a partir de la declaratoria de rescisión.

Para la declaración de rescisión del contrato de arrendamiento “El Arrendador”, deberá presentar ante el Juez competente en la Ciudad de México el contrato respectivo y sus anexos, manifestando el incumplimiento del arrendatario y el número de meses adeudados.

El Juez previa verificación de la identidad del arrendador, mandará requerir al arrendatario acredite ante el juzgado que se encuentra al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo procederá a hacer la

declaración de rescisión del contrato y a ordenar la entrega del inmueble arrendado dentro del término establecido en el primer párrafo de esta cláusula.”

Naturalmente las partes podrían señalar un término de gracia para efectos de que el arrendatario regularice su situación y se ponga al corriente en el pago de la rentas que adeude, y en el caso contrario se proceda a la rescisión del contrato por la vía judicial, o bien a otorgar un período mayor para la entrega del inmueble.

4.3.6. Contrato de seguro de daños y pago de rentas

Uno de los requisitos que generalmente se solicitan al llevar a cabo un contrato de arrendamiento, es la presentación de un fiador que avale el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario por virtud de la firma del contrato de alquiler, fiador que por lo general se estipula responderá con su propio patrimonio en caso de incumplimiento por parte de su fiado, por lo que resulta difícil encontrar a una persona que se obligue en dichos términos.

Por otro lado es preciso señalar que salvo que se haga la renuncia expresa de los beneficios de orden y exclusión de las obligaciones del fiador y se comprometa a avalar al arrendatario hasta en tanto se verifique la entrega del inmueble, por lo general las obligaciones del fiador terminan con el plazo forzoso del arrendamiento, es decir al año, por lo que si no hay renovación del contrato y este se vuelve de tiempo indefinido, no habrá garantía en el arrendamiento.

De igual forma al celebrar el contrato se solicita un depósito en garantía de los desperfectos que sufra el inmueble, depósito que la propia ley señala no deberá de ser superior al importe de un mes de rentas, cantidad que en la mayoría de las ocasiones no alcanza a cubrir los desperfectos que sufren los inmuebles.

En México, existen compañías afianzadoras que prestan entre sus servicios fianzas para arrendamientos, sin embargo, los costos de estos productos son elevados y los requisitos difíciles, basta señalar que uno de los requisitos es la presentación de un obligado solidario, que al final es lo mismo que el fiador en el arrendamiento de ahí lo poco práctico de estos productos.

En países como Alemania o Francia, se ha implementado la contratación por parte de los arrendatarios de un seguro que garantice el pago de los daños a los inmuebles arrendados.

En nuestro país se podría mediante una iniciativa de ley instruir a las compañías aseguradoras la creación de productos que por el pago de una prima mensual garanticen el pago de daños en los inmuebles como en su caso el pago de rentas que se adeuden hasta que se declare en ejecución de sentencia la cantidad líquida que deberá cubrir la aseguradora.

Hay mucho que hacer en materia de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de México, incluso las propuestas que aquí se formulan representan solo una parte tal vez de todos aquellos puntos que pueden ser cambiados si se presta atención a la materia.

Tal parece que los conflictos de años atrás se han olvidado, al grado de que se han extinto los Juzgados de Arrendamiento, parece que ha desaparecido el problema de la vivienda en renta, sin embargo, por información tomada del portal del Instituto Nacional de Geografía y Estadística, hasta el año 2015 había 2,599,081 inmuebles en la ciudad de México de los cuales el 24% es decir aproximadamente 634,000 son inmuebles en arrendamiento (Anexo 1).

Lo anterior nos da un margen para estimar la magnitud de viviendas en arrendamiento y del problema que puede llegar a generarse en un futuro, más aun por información proporcionada por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de

México, se desprende que en el año 2017 la interposición de controversias de arrendamiento fue de 10,293, lo que representa aproximadamente el 20% de todos los juicios civiles que se presentaron durante ese año (Anexo 2).

Si bien del mismo informe del Tribunal se aprecia que en 2018 el número de juicios disminuyó pues se ingresaron 8,619, esto no representa una disminución significativa ni mucho menos que el problema se esté solucionando, atendiendo al número de juicios que se ingresaron en años anteriores así como al número de juicios que se han resuelto.

Ejemplo de lo anterior es que del citado informe del Tribunal, se desprende que en el año anterior se practicaron 1,069 lanzamientos es decir solo esta cantidad de juicios llegó hasta la etapa de ejecución de sentencia favorable al arrendador, sin embargo no quiere decir que esta cantidad de juicios fue la que se resolvió de los que se presentaron en el año pues eso sería imposible, se trata más bien de juicios que se vienen tramitando desde años anteriores.

Más aún, si se pone atención a las cifras del informe del Tribunal, tenemos que desde el año 2010 al año 2018, pues recordemos que en 2009 se extinguieron los Juzgados de Arrendamiento, se han presentado 100,778 controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, de las cuales únicamente en 8,716 expedientes se ha llegado a la ejecución del lanzamiento, es decir menos del 10% de los juicios, lo que nos da un parámetro del problema existente.

Lo que es inadmisibles y hasta reprobables, es que el Tribunal Superior de Justicia como institución que se encarga de resolver estas controversias no tenga conocimiento de quien es quien interpone los juicios si es el arrendador o el arrendatario, o bien que parte es la que obtiene mayor número de sentencias favorables o, en su caso, cuánto tiempo tarda en promedio una controversia de desde la interposición de la demanda hasta la ejecución de la sentencia.

Si se contará con los anteriores datos, sin duda se acreditaría que es el arrendatario quien está haciendo uso abusivo de las disposiciones de la materia, de lo que se desprende la importancia de visualizar al arrendamiento inmobiliario desde otra perspectiva.

El problema del arrendamiento inmobiliario, y más específicamente el problema del arrendador, es un problema que puede verse de diferentes ángulos, así, por ejemplo habrá quien argumente que la vivienda al ser una necesidad primordial en la vida del hombre, y un derecho fundamental debe de tener prioridad en favor del arrendatario por encima del arrendador, y en consecuencia deberá, de seguirse protegiendo al arrendatario.

Habrá quien argumente, por otro lado, que al tratarse de un acuerdo de voluntades deberá respetarse en sus términos lo pactado por las partes y en consecuencia las decisiones en los juicios deberán ser imparciales y con estricto apego al contrato, de igual forma habrá quien debata sobre la ponderación entre el derecho del arrendatario a la vivienda y el derecho del arrendador a la propiedad.

Es decir el problema de arrendamiento inmobiliario es un tema que puede presentar varios supuestos, pues incluso y hablando fuera del campo de lo jurídico, en este problema se pueden visualizar también motivos culturales, educativos e incluso de la ideología del mexicano.

Lo anterior es así, pues este problema no puede resolverse a través de políticas públicas, o a través de la construcción de miles de casas que como se ha manifestado en otro apartado de esta investigación, no han ayudado a resolver el problema de la vivienda al ubicar al individuo lejos del área en donde desarrolla sus actividades.

Es un problema que requiere de una solución de raíz, es decir, de un cambio de ideología así como de educación de la gente, y esto puede conseguirse mediante una reforma la Legislación de la materia lo que llevará, en consecuencia a un cambio en la práctica del arrendamiento así como en las sustanciación de las controversias judiciales.

Pero no sería la primera vez que se crea toda una estructura en torno a una figura, y el propio arrendamiento inmobiliario da prueba de ello a través de las reformas de 1985 por virtud de las que se genero toda una nueva era en el arrendamiento de tipo habitacional pero que hoy, como se ha venido manifestando resulta ya insuficiente.

Es preciso prestar atención a la situación del arrendador, no se debe de olvidar que en otras épocas por descuido se dejo de incentivar la construcción de viviendas destinadas a tal fin lo que generó las crisis del arrendamiento de la década de 1970 y 1980.

Ahora es el arrendador el que necesita protección frente a los abusos de los arrendatarios, por lo que se vuelve a hacer necesario crear una nueva cultura del arrendamiento inmobiliario que garantice seguridad no solo al arrendatario sino también al arrendador, pues en un ciudad en constante crecimiento como lo es la Ciudad de México, el arrendamiento en el corto plazo puede representar una solución al problema de la vivienda o bien un problema mayor en esta ciudad.

Conclusiones Capítulo IV

1. Si bien las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en la ciudad de México en su momento fueron incorporadas al derecho de orden público con el fin del proteger al arrendatario y generar un clima de igualdad con el arrendador, con el paso de los años y las practicas indebidas por parte del arrendatario, han generado en un entorno de desigualdad en perjuicio ahora del arrendador

Lo anterior se aprecia en las obligaciones que la ley impone en la celebración de los contratos al arrendador y que a su vez se reflejan en la solución de las controversias judiciales.

2. En la noción de Luigi Ferrajoli, quien concibe a la igualdad en dos vertientes formal y sustancial, es necesario implementar este principio tanto formal como sustancial en la relación entre el arrendador y el arrendatario de tal forma que se propicie un panorama en el que sean iguales tanto socialmente como jurídicamente, de tal forma que la ley garantice a ambos el respeto a sus derechos en base a sus diferencias.
3. Robert Alexy establece una idea de igualdad material que implica valorar la ley, determinar cual valoración es la correcta y con ello a concluir que es una ley justa, correcta o razonable; y quien dentro del sistema jurídico debe ser competente para establecerlos, considera que la igualdad debe ser establecida desde la propia ley por el legislador, pero cuando este no lo hace corresponde entonces al juez al interpretar la ley asegurar la igualdad a los individuos.

En materia de arrendamiento de la forma en que actualmente se encuentra concebido el orden público, desde la propia ley se establece una desigualdad, y contrario a lo que señala este autor, el carácter de orden público lejos de

permitir al juez interpretar la ley de forma que garantice la igualdad entre las partes, le impone la obligación de interpretarla en favor del arrendatario.

4. En términos generales, el carácter de orden público de las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario, en el sentido en que se encuentra concebido actualmente de defender los intereses del arrendatario, atenta contra los principios constitucionales de igualdad, y justicia pronta, completa e imparcial que deben de regir en todo proceso.

Lo anterior toda vez que constriñe al juzgador a actuar en defensa de los intereses del arrendatario, por lo que bajo esta noción los procesos judiciales están viciados de desigualdad procesal y las resoluciones así dictadas, carecen de imparcialidad.

5. Si bien el orden público ha representado un limitación a la libertad contractual, y generado una desigualdad jurídica entre arrendador y arrendatario, lo cierto es que como institución jurídica, es una figura que se implementa en aquellos casos en los que por su importancia o trascendencia es necesario establecer un equilibrio entre la colectividad y un particular o grupo de particulares o bien frente al propio estado.

De lo anterior se desprende también la relevancia que esta figura reviste en el orden jurídico, por lo que en una materia con la trascendencia e importancia como es el arrendamiento inmobiliario, tema íntimamente ligado al problema de la vivienda, se reconoce la necesidad de que siga operando, pero bajo otro enfoque.

6. Implementando la noción de igualdad en la relación entre el arrendador y el arrendatario, por la importancia que este tema reviste, el orden público debe prevalecer pero bajo un enfoque diferente en el que no se privilegien los

intereses de un grupo por encima de otro, sino en el que se homologuen o valoren los intereses entre las partes.

De esta forma las disposiciones seguirán siendo de orden público, pero a diferencia de como se conciben actualmente deberá de ser el orden público el que imponga la obligación de respetar la igualdad entre las partes, de forma tal que en la celebración de los contratos se establezcan obligaciones análogas entre las partes y en la solución de las controversias se permita al juzgador resolver procurando siempre la mayor igualdad entre las partes

Conclusiones finales.

1. La configuración actual de las disposiciones que regulan el arrendamiento inmobiliario son el resultado de un proceso que se fue gestando a lo largo de todo el siglo XX, generado por la escases de viviendas, sobre todo de vivienda en renta, las pésimas condiciones de las existentes, así como de los abusos de los arrendadores lo que originó diversos conflictos inquilinarios, que se agravo hacia la década de 1970, derivando en las reformas de febrero de 1985.
2. Las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario carecen de igualdad, pues el orden público tal y como es concebido favorece al arrendatario, desde la celebración de los contratos de arrendamiento y se refleja en las solución de las controversias pues constriñe al juez a actuar a favor del arrendatario e incluso a hacer vales de oficio argumentos que no son sometidos a su conocimiento al promover una controversia.
3. La igualdad tiene dos vertientes una formal y otra sustancial, la primera concibe a los hombres socialmente iguales, la segunda establece un parámetro de igualdad jurídica; esta dualidad se sustenta en las diferencias entre individuos, por lo que debe ser establecida por la ley y al mismo tiempo, facultar al juzgador para que frente a lagunas o deficiencias en la ley, procure se observe la mayor igualdad e imparcialidad entre las partes de ahí su importancia en el arrendamiento inmobiliario.
4. Si bien se ha dicho el orden público ha generado desigualdad entre el arrendador y el arrendatario, también se acepta que dicha figura es de relevancia vital en un tema como el arrendamiento tan ligado al tema de la vivienda, de ahí que lejos de eliminarlo de la relación arrendaticia, se debe de perfeccionar buscando la mayor protección, igualdad e imparcialidad entre las partes tanto en los contratos como en la solución de las controversias.

Bibliografía.

Alexy, Robert, Teoría de los derechos fundamentales, Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2007.

Becerra Bautista José, El Proceso Civil en México, 19ª ed. México, Porrúa 2006.

Borja Soriano, Manuel, Teoría general de las obligaciones, México, Porrúa, 2004

Ferrajoli, Luigi, Principia iuris, Tomo I teoría del derecho y de la democracia, Madrid, Trotta, 2011.

---, Epistemología Jurídica y Garantismo, México, Distribuciones Fontamara, 2004, p238

Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, 29ª ed, México, 2015

Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las obligaciones, México, Porrúa, 2015

Medina de Lemus Manuel, Derecho Civil II Obligaciones y Contratos, México, Dilex S.L.

Méndez Rodríguez, Alejandro, Debate Inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo XX, 1a. ed., Colección, Textos breves de Economía, Instituto de Investigaciones Económicas.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Contratos civiles, México, Porrúa, 2004

Pérez Luño, Antonio Enrique, Dimensiones de la igualdad, Madrid, Dykinson, 2007

Pina, Rafael de, Elementos de derecho civil mexicano, México, Porrúa, 2002

Rawls, John, Teoría de la justicia, México, Fondo de Cultura Económica, 1995

Rojina Villegas, Ricardo, Contratos, México, Porrúa, 2010

Sánchez Medal, Ramón autor, De los contratos civiles, Teoría general del contrato, contratos en especial, registro público de la propiedad, México, Porrúa, 2004

Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos civiles México, Porrúa, 2012

Publicaciones

González Alcantara, Juan Luis, El Arrendamiento, Revista Jurídica Boletín Mexicano de Derecho Comparado, México, núm. 78, 2011, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>

González Sánchez, Jorge, Dinámica reciente de la vivienda en renta en la Ciudad de México, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, núm. 218, Agosto de 2006. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm>

Gozaíni, Osvaldo Alfredo, El debido proceso constitucional. Reglas para el control de los poderes desde la magistratura constitucional, Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional, México, julio-diciembre de 2002, Disponible en:

<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestionesconstitucionales/article/view/564777374>.

Lorca Navarrete, Antonio María, El derecho procesal como sistema de garantías, Boletín Mexicano de Derecho Comparado 2003, T. XXXVI mayo - agosto : [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2017] Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=42710704>

Sánchez Mejorada, María Cristina, El Distrito Federal frente a la Segunda Guerra Mundial, http://www.colmich.edu.mx/relaciones25/files/revistas/086/pdf/Ma_Cristina_Sanchez-Mejorada_Fernandez.pdf

Legislación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código Civil para el Distrito Federal

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Jurisprudencia

Anexos

1. Respuesta a la solicitud de información con número de folio 6000000082318, a través de la que se solicitó al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México diversa información estadística, respecto de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario promovidas ante este órgano jurisdiccional a partir del año 2009, así como información específica en cuanto a la figura del demandante y el sentido de las resoluciones definitivas.

Mediante oficio número P/DUT/2787/2018 de fecha 3 de mayo de 2018, el Tribunal informa que no cuenta con la información con la desagregación solicitada, y para proporcionarla tendría que revisar la totalidad de expedientes judiciales tramitados y una vez obtenidos dichos datos elaborar las relaciones cuantitativas correspondientes elaborando un procesamiento de datos ex profeso para un petionario específico, a lo que se encuentra impedido.

En tal razón el Tribunal únicamente envía los informes que se compilan de los juzgados civiles a partir de 2010, del que se desprende el número de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario promovidas y de lanzamientos practicados, a partir del mes de diciembre de 2010, información que para efectos de esta investigación se actualizó con los datos del año 2018 en virtud de estar disponible en la siguiente dirección electrónica <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/datos-abiertos/>.

2. Reporte estadístico de Estimadores de las viviendas particulares habitadas y su distribución porcentual según tenencia específicamente de la Ciudad de México, tomado de los tabulados de la Encuesta Intercensal 2015, del que se desprende el número de viviendas existentes en la Ciudad de México y el porcentaje de viviendas rentadas hasta 2015, información disponible en la página web del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática en la siguiente dirección electrónica <https://www.inegi.org.mx/temas/hogares/>.

Folio: 6000000082318

P/DUT/2787/2018

Ciudad de México., a 03 de mayo del 2018.

C. ALFREDO BERNAL TORIS
P R E S E N T E

Con relación a su solicitud de información, recibida en esta Dirección a través de la Plataforma Nacional de Transparencia con los números de folio arriba citados, mediante las cuales requiere la siguiente información:

- “1. La cantidad de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario ingresadas en juzgados de primera instancia a partir del año 2009, o a partir del año en que se cuente con dicha información.**
- 2. ¿En qué juzgados se han concentrado la mayor cantidad de controversias en materia de arrendamientos inmobiliario o bien, cómo se distribuyen dichas controversias en los juzgados del Tribunal a partir del año 2009, o a partir del año en que se cuente con esta información?**
- 3. En relación con las preguntas anteriores, ¿cuántas controversias han sido promovidas por el arrendador como actor y cuántas por el arrendatario como actor?**
- 4. ¿Qué tipo de acciones son las que se han promovido, es decir, rescisión de contrato, pago de rentas, etc?**
- 5. En relación con las preguntas anteriores, ¿cuál es el tiempo promedio de solución de una controversia de arrendamiento inmobiliario desde la presentación de la demanda, hasta la emisión de la resolución de primera instancia?**
- 6. De acuerdo con el periodo con el que se cuente la información, ¿cuántos expedientes se encuentran inconclusos, o bien conforme al código adjetivo haya operado la caducidad de la instancia?**
- 7. En relación con la pregunta anterior, ¿cuántos expedientes han sido resueltos mediante proceso de mediación o conciliación?”**

Se hace de su conocimiento que después de haberse realizado una gestión ante la Dirección de Estadística de la Presidencia, **unidad concentradora de la información de la que se generan los datos estadísticos oficiales que proporciona este H. Tribunal, se obtuvo el siguiente comunicado:**

“En términos de los artículos 7, párrafo tercero; y 219 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y en el marco de la competencia de esta Dirección de Estadística; se da respuesta a la solicitud para lo correspondiente a: "1. La cantidad de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario ingresadas en juzgados de primera instancia a partir del año 2009, o a partir del año en que se cuente con dicha información. 2. ¿En qué juzgados se han concentrado la mayor cantidad de controversias en materia de arrendamientos inmobiliario o bien, cómo se distribuyen dichas controversias en los juzgados del Tribunal a partir del año 2009, o a partir del año en que se cuente con esta información? 3. En relación con las preguntas anteriores, ¿cuántas controversias han sido promovidas por el arrendador como actor y cuántas por el arrendatario como actor? 4. ¿Qué tipo de acciones son las que se han promovido, es decir, rescisión de contrato, pago de rentas, etc? 5. En relación con las preguntas anteriores, ¿cuál es el tiempo promedio de solución de una controversia de arrendamiento inmobiliario desde la presentación de la demanda, hasta la emisión de la resolución de primera instancia? 6. De acuerdo con el periodo con el que se cuente la información, ¿cuántos expedientes se encuentran inconclusos, o bien conforme al código adjetivo haya operado la caducidad de la instancia? 7. En relación con la pregunta anterior, ¿cuántos expedientes han sido resueltos mediante proceso de mediación o conciliación?"; se informa al requirente que esta Dirección de Estadística no cuenta con la información con la desagregación solicitada, sin embargo se envían los informes que se compilan de los juzgados civiles a partir del 2010, juzgados civiles de cuantía menor a partir del 2013 y juzgados civiles de proceso oral a partir del 2013, para los fines que a sus necesidades convengan.”

En virtud de lo anterior, se le indica que la Dirección de Estadística de la Presidencia le ofrece un censo estadístico compuesto con registros proporcionados por los juzgados civiles, civiles de cuantía menor, civiles de proceso oral, y es preciso tener en cuenta las observaciones que realiza el área responsable en cuanto al alcance del censo por lo que hace al desagregado que usted indica en su solicitud, toda vez que no se capturan todos los datos conforme al mismo.

Al respecto, en las relaciones cuantitativas que se envían, mismas que se ofrecen en filas y columnas, se indican mediante notas a pie, diversas observaciones referentes a los datos ofrecidos, para que usted las tenga presente. En virtud de lo anterior, se indica que la información que por este conducto se ofrece, **tras una búsqueda minuciosa y exhaustiva de la misma**, en atención a su solicitud, **es la única que recaba la Dirección de Estadística, respecto al tema de su interés.**

En este sentido, se transcribe a continuación el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, que a la letra indica:

“Quienes soliciten información pública tienen derecho, a su elección, a que ésta les sea proporcionada de manera verbal, por escrito o en el estado en que se encuentre y a obtener por cualquier medio la reproducción de los documentos en que se contenga, **sólo cuando se encuentre digitalizada. En caso de no estar disponible en el medio solicitado, la información se proporcionará en el estado en que se encuentre en los archivos de los sujetos obligados y cuando no implique una carga excesiva o cuando sea información estadística se procederá a su entrega.**”

Asimismo, se transcribe el contenido del artículo 219 de la mencionada Ley de Transparencia, que señala lo siguiente:

*“Los sujetos obligados entregarán documentos que se encuentren en sus archivos. **La obligación de proporcionar información no comprende el procesamiento de la misma, ni el presentarla conforme al interés particular del solicitante. Sin perjuicio de lo anterior, los sujetos obligados procurarán sistematizar la información.**”*

En efecto, es oportuno precisar a usted que en los registros oficiales de este H. Tribunal, **no se contemplan otros rubros en los que se consignen para efectos estadísticos datos relativos a los temas de su interés, más que los proporcionados en su pronunciamiento por la Dirección de Estadística.**

En este sentido, la información relacionada con el tema de su interés se entrega procesada conforme a los parámetros utilizados por la Dirección de Estadística, que como ya se hizo referencia, **es la unidad concentradora de la información de la que se generan los datos estadísticos que proporciona este H. Tribunal.**

Por consiguiente, para obtener la información de su interés **TAL CUAL, tendrían que revisarse físicamente la totalidad de los expedientes judiciales tramitados ante los órganos jurisdiccionales que conocen y resuelven los juicios en materia civil, esto con el objeto de identificar en éstos los supuestos que se identifiquen a los de su singular interés (juicios de arrendamiento),** y una vez obtenidos dichos datos, se tendrían que elaborar las relaciones cuantitativas correspondientes.

Estas acciones en su conjunto **implicarían realizar un procesamiento de datos elaborado ex profeso, es decir, la sistematización de una diversidad de datos dispersos, para ofrecerlos con un orden concreto a un peticionario específico.** Procesamiento que este H. Tribunal se encuentra impedido para realizar, de acuerdo con los artículos 7 y 209 de la Ley de Transparencia, citados en párrafos precedentes.

En este sentido, resulta oportuno destacar que **la Dirección de Estadística de la Presidencia, área competente encargada de consolidar la información numérica en el Poder Judicial de la Ciudad de México,** con fundamento en lo dispuesto en el artículo 26, Apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que el **Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica** cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, Estados, **Distrito Federal** y municipios, **los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.**

Por su parte, el artículo 122, Apartado C, Base Cuarta, fracciones II y III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 83 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, **establecen las bases para la organización y funcionamiento del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México,** quien tiene encomendada la administración, vigilancia y disciplina del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, encontrándose **facultado para expedir acuerdos generales que permitan el adecuado ejercicio de sus funciones.**

Asimismo, los artículos 36, fracciones IX y XI y 201, fracciones I, XXI y XXIV de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como el artículo 10, fracciones XIII y XIX del Reglamento Interior del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México (antes del Distrito Federal), **facultan al Consejo de la Judicatura para emitir normas tendientes a regular la materia estadística del Tribunal Superior de Justicia y del propio Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México.**

Atendiendo a sus facultades, el 27 de noviembre del año 2008, mediante Acuerdo **20-79/2008**, el Pleno del Consejo de la Judicatura del entonces Distrito Federal, autorizó la creación de la Subdirección de Estadística de la Presidencia del Consejo de la Judicatura del entonces Distrito Federal y por Acuerdo **12-04/2009**, se nombra a la Subdirectora de Estadística de la Presidencia del Consejo de la Judicatura, ahora Dirección de Estadística de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia.

Dicho dictamen **se fundamentó en la necesidad ineludible de impulsar la construcción del Sistema de Información y Modernización de Procesos** del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura ambos del entonces Distrito Federal, autorizado también mediante Acuerdo **20-03/2009** de fecha 14 de enero del 2009 y a la luz del **Programa Estratégico de Modernización** del Tribunal que se deriva del Plan Institucional 2008-2011 y 2012-2015.

En ese sentido, la hoy Dirección de Estadística de la Presidencia, dentro de su dictamen se conformó con el **objetivo** de:

Coordinar los trabajos para que la integración de la información estadística del Tribunal Superior de Justicia, cumpla con los parámetros de calidad, oportunidad y comparabilidad necesarias, a través de la aplicación de las mejoras prácticas en la materia y el uso de las tecnologías de la información, de manera que se atiendan las necesidades de información para una mejor evaluación, planeación y toma de decisiones en materia de impartición de Justicia.

Asimismo, se fijó como **misión**:

Garantizar que el Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura ambos del entonces Distrito Federal, **cuenten con información estadística de calidad, relevante para la planeación, presupuestación y toma de decisiones del Poder Judicial del Distrito Federal, ahora de la Ciudad de México,** por parte de diversos funcionarios(as) e incluso por la propia ciudadanía.

Y como **visión**:

Contar con un **Sistema Integral de Información en línea para que diversos usuarios(as) puedan realizar análisis con los resultados que se presentan en todos los sectores**, ya sea el **académico**, el institucional ó el empresarial.

Asimismo, dicha Dirección de Estadística tiene como **funciones primordiales** entre otras:

- ✓ **Promover la aplicación del avance de la tecnología en la captura, procesamiento y publicación de la estadística.**
- ✓ **Trabajar en la identificación de las necesidades de información estadística y de los indicadores del Tribunal.**
- ✓ **Poner a disposición del Consejo de la Judicatura y de la sociedad de manera completa y oportuna la información estadística del Tribunal, así como los indicadores de gestión del mismo que se aprueben para su difusión.**

Por tanto, de conformidad con el Acuerdo **39-32/2010**, el Pleno del Consejo de la Judicatura del entonces Distrito Federal **autorizó, las Políticas y Lineamientos a los que se sujetará la información estadística del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura.**

Asimismo, de conformidad con el artículo 1, de las Políticas y Lineamientos en cita, se establece que dicho acuerdo tiene por **objeto**:

Proporcionar criterios uniformes y elementos que permitan a todas las áreas productoras e integradoras de la información, coadyuvar con la Dirección de Estadística de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia, para presentar de manera confiable y oportuna, la información estadística que se genere, con la intención de mantener actualizado el Sistema Integral de Información del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura.

Bajo ese contexto, la Políticas y Lineamientos en comento, en su artículo 3, establece los **principios básicos** para la generación de información estadística, a saber:

“Artículo 3.- Los principios básicos para la generación de información estadística son los siguientes:

- a. **Accesibilidad:** Situar la información al alcance de los interesados, sin excepción, mediante mecanismos eficaces y modernos.
- b. **Imparcialidad:** Esto implica, que las estadísticas estén disponibles sin distinción, para todos los usuarios.
- c. **Oportunidad:** Dar a conocer la información estadística a los usuarios en el plazo más breve posible (el mínimo posible entre el periodo referencia de recolección y el de difusión), con el fin de evitar que pierda importancia por la dinámica de ciertos fenómenos.
- d. **Economía:** Establecer mecanismos de difusión que permitan lograr una mayor cobertura de usuarios y que signifique bajos costos tanto para los productores como para los demandantes.
- e. **Secreto estadístico:** Proteger los datos relacionados con las unidades estadísticas individuales que se obtengan directamente con fines estadísticos o indirectamente a partir de fuentes administrativas u otras, contra toda infracción del derecho a la intimidad. Esto implica la prevención de la utilización de datos para fines no estadísticos y de su divulgación ilícita.
- f. **Transparencia:** Los resultados estadísticos estarán acompañados de la documentación metodológica de los procesos utilizados en la elaboración de la información estadística, así como las indicaciones de los alcances y limitaciones de la información (**metadatos**).

*g. **Automatización:** La puesta en marcha y utilización de nuevas tecnologías será fundamental en cada uno de los proyectos de difusión, dado que es una forma de asegurar una accesibilidad más amplia y rápida de la estadística a un costo más bajo.*

*h. **Cultura estadística:** La existencia de diferentes tipos de usuarios(as) exige que se diseñen diversos mecanismos para que mejore la capacidad de uso e interpretación de la información estadística, por parte del público interesado e instituciones.” (sic)*

De lo anteriormente expuesto tenemos que las Áreas Administrativas, de Apoyo Judicial, los **Órganos Jurisdiccionales**, la propia **Dirección de Estadística** y en general el Tribunal Superior de Justicia, así como el Consejo de la Judicatura, **al generar información deben atender a estos principios básicos**, que son llevados a la práctica de manera puntual, situación notablemente visible en la página web oficial de la Dirección de Estadística de la Presidencia de este Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/estadistica/>, accesible a todo público en general de manera eficaz, moderna, actualizada y oportuna, sin tener ningún costo; en ese sentido cualquier persona puede descargar toda la información estadística que se genera, ya sea de manera electrónica o impresa, según la preferencia de cada individuo, protegiendo en todo momento el derecho a la intimidad, pero **permitiendo la transparencia de la información estadística, de conformidad con las normativas ya precisadas.**

Ahora bien, por su parte el artículo 4, del ordenamiento en cita, dispone que se entenderá por Estadística del Tribunal y Consejo, al disponer que es la **aplicación de técnicas matemático-estadística para la descripción o la inferencia, sobre los datos que generan** los órganos jurisdiccionales, las áreas de apoyo judicial y administrativas, tanto del Tribunal como del Consejo.

Asimismo, los **artículos 12 y 13, permiten a la DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA** de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia, **DEFINIR Y ESTABLECER EN COORDINACIÓN con las áreas de apoyo judicial, administrativas y ÓRGANOS JURISDICCIONALES, el FORMATO UNICO DE REPORTE ESTADÍSTICO, a TRAVÉS DEL CUAL ENVIARÁN SU INFORMACIÓN a la misma Dirección de Estadística, a través de los medios que se definan para ello, con la cual se PROCURARÁ ATENDER TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE CARÁCTER ESTADÍSTICO.**

Bajo ese contexto, la Dirección de Estadística de la Presidencia, ha desarrollado y tiene a disposición de funcionarios del propio Tribunal y público en general un **“Portal Estadístico”** en el cual se publica información de tipo estadístico para los intereses que convengan a sus consumidores. De igual forma **el Portal alberga un Sistema de Información para Áreas Administrativas, de Apoyo Judicial y Órganos Jurisdiccionales** que tienen como finalidad la recopilación de información estadística que se desprende del accionar diario y continuo de cada uno de ellos, para su integración y generación de informes y reportes.

Así entonces, en base a estos elementos expuestos, **se brindó una respuesta puntual y categórica revestida de plena autenticidad, validez y certeza respecto de lo requerido a este H. Tribunal, por el área facultada para tales efectos, después de que ésta realizara una búsqueda exhaustiva y minuciosa de la información.**

Una vez más, se puntualiza que **la información estadística que es proporcionada por este H. Tribunal, es la que se procesa de acuerdo con parámetros establecidos previamente y que se**

sustentan en ordenamientos legales como la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, la *Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal*, así como en las *Políticas y Lineamientos a los que se sujetará la Información Estadística del Tribunal*, a través de los cuales se diseñan e implementan las estadísticas oficiales que generará el mencionado Tribunal, de acuerdo a las necesidades propias del referido ente además de las de la sociedad en general.

En este sentido, la referida Dirección cuenta en su portal con un **INVENTARIO DE VARIABLES POR SISTEMA DE INFORMACIÓN**, mismo que está compuesto por cinco ramas de información que genera tanto este H. Tribunal como el Consejo de la Judicatura, ambos de la Ciudad de México, y en base al cual se efectúa la recopilación de datos estadísticos de dicho ámbitos de la información.

Dicho Inventario, que puede consultarse en el portal del micrositio de la Dirección de Estadística, cuya dirección es: <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/estadistica/>, navegar en la página de inicio hasta la parte inferior localizar el ícono “¿Qué información puedo solicitar?”, el cual lo redirige a la siguiente dirección: <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/estadistica/inventario-de-variables-2016/>, y en esta usted hallará cinco íconos que a su vez lo remiten a los respectivos inventarios de variables, de acuerdo a la materia de información - todas ellas clasificadas por áreas en las que se desagrega la funcionalidad de esta H. Tribunal: órganos jurisdiccionales, áreas de apoyo y administrativas-, conforme a estos mismo dicha Dirección realiza su labor de compilación de datos con fines estadísticos.

Siguiendo esta ruta de acceso, usted también contará con la información estadística que genera este H. Tribunal, **en su compromiso de formar parte de una ciudad abierta.**

Por consiguiente, **ESTE H. TRIBUNAL NO GENERA DATOS ESTADÍSTICOS MEDIANTE OTROS PROCESAMIENTOS QUE NO SEAN LOS QUE PARA EL EFECTO REALIZA LA DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA.**

En este sentido, **cabe reiterar que la única área interna concentradora de este H. Tribunal encargada de generar estadísticas oficiales relacionadas con actividades propias de dicho Tribunal, es la Dirección de Estadística, por lo que ninguna otra puede procesar u ofrecer datos estadísticos de un tema o temas concretos requeridos a través de una solicitud de información.**

Cabe agregar que usted **puede consultar en el micrositio indicado en líneas precedentes, todas las estadísticas disponibles que genera este H. Tribunal**, mismas que se encuentran basadas en los criterios que para el efecto ha establecido el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal, de acuerdo con la normatividad indicada en la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Siguiendo esta ruta de acceso, usted también contará con la información estadística que genera este H. Tribunal, **en su compromiso de formar parte de una ciudad abierta.**

Por último, a fin de cumplir cabalmente con el principio de máxima publicidad, se hace de su conocimiento que los Juzgados Familiares manejan un registro denominado **Libro de Gobierno**, el cual conforme lo precisa el Manual de Procedimientos de Juzgados Civiles, en sus Políticas y Lineamientos de Registros Obligatorios señala lo siguiente:

“Libro de Gobierno:

Para llevar un control de los asuntos nuevos que ingresan a cada Juzgado Familiar, el tribunal ha establecido un libro que tiene por objeto registrar los principales datos de los escritos iniciales que le son turnados por la Oficialía de Partes Común.

Este libro, denominado “de Gobierno”, será requisitado por el servidor público que al efecto determine el Juez, cada vez que ingrese un asunto nuevo para conocimiento y trámite del juzgado, antes de ser acordada su admisión o desechamiento, y la información ahí plasmada quedará a disposición del juzgado para apoyar la elaboración de los informes de avances estadísticos que periódicamente deberán rendirse al Tribunal.” (sic)

De lo anteriormente se desprende que en dicho registro se realizan diversas anotaciones, mismas que sirven para apoyar la elaboración de informes estadísticos, los cuales como lo cita el manual de referencia son rendidos periódicamente al Tribunal, registro que constituye un documento público de acceso general a todo el que lo solicite.

Por consiguiente, **se informa a usted que puede acudir al local de los juzgados civiles que a la fecha de la presente respuesta se encuentran laborando, para consultar directamente los Libros de Gobierno respectivos**, con el propósito de que revise los datos en ellos registrados y de esta manera esté en posibilidad de obtener información que le sea útil. Esta acción la podrá realizar en días hábiles en horarios de lunes a jueves de 9:00 a 15:00 horas y los viernes de 9:00 a 14:00 horas en el domicilio siguiente:

Del Juzgado 1° al 40 Civiles: Avenida Niños Héroes Núm. 132, Pisos 1° al 10°, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Del Juzgado 41° al 61° Civiles: Calle Dr. Claudio Bernard Núm. 60, Pisos 2° al 8°, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Por lo que hace a los Juzgados 62°, 63°, 64°, 65°, 66°, 67°, 68°, 69°, 70°, 71° y 72° Civiles, debido a que se hallan en proceso de mudanza para trasladar sus respectivos recintos a la sede ubicada en Calzada de la Viga número 1174, colonia El Triunfo, delegación Iztapalapa, C.P. 09430, Ciudad de México, se le pide que esté al tanto de los Avisos que emita al respecto el Consejo de la Judicatura, los cuales serán publicados en el Boletín Judicial.

Así mismo, se le indica que puede presentarse a cada uno de los **26 Juzgados Civiles de Cuantía Menor, con el mismo propósito de consultar los Libros de Gobierno respectivos**, en el mismo horario de atención que se le ha indicado, y cuyo domicilio es el siguiente: **Calzada de la Viga número 1174, colonia El Triunfo, delegación Iztapalapa, C.P. 09430, Ciudad de México.**

De igual modo, **se le invita a que acuda al local de cada uno de los 20 Juzgados de Procesos Orales en Materia Civiles, para consultar directamente los Libros de Gobierno respectivos**, con el propósito de que revise los datos en ellos registrados y de esta manera esté en posibilidad de obtener información que le sea útil, en los horarios de atención anteriormente indicados en el domicilio siguiente: **Avenida Niños Héroes, número 119, Piso 10, Colonia Centro. Delegación Cuauhtémoc. Ciudad de México.**

Sin embargo, respecto a la consulta directa de libros de gobierno de los juzgados, conviene puntualizar que los referidos libros contienen información confidencial de personas diversas, **misma que no puede divulgarse por disposiciones expresas tanto de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas, como la Ley de Protección de Datos Personales, ambas de la Ciudad de México.**

Por consiguiente, **dicha consulta directa sólo puede realizarse a través de una versión pública hecha a copias simples que se reproduzcan de los libros de gobierno**, previo pago de los derechos correspondientes, en caso que la información exceda de 60 fojas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia, en cita, como del Código Fiscal de la Ciudad de México, así como de los Lineamientos que al respecto ha emitido el **Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México**, ya que dicho versión pública es el único instrumento que garantiza la protección de los datos personales contenidos en los multicitados libros.

En este sentido, sirve de apoyo a la explicación anterior, **el criterio emitido por el propio Instituto de Transparencia**, mismo que establece lo siguiente:

“MEDIDAS NECESARIAS PARA NO DIVULGAR INFORMACIÓN RESERVADA NI CONFIDENCIAL CUANDO SE OTORQUE LA CONSULTA DIRECTA. Si la modalidad de acceso a la información es consulta directa y la información solicitada contiene información de acceso restringido, en la modalidad de reservada o confidencial, el Ente Público deberá convocar a su Comité de Transparencia a efecto de identificar y clasificar la información de acceso restringido siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 50 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, y permitir al solicitante realizar la consulta directa de los documentos solicitados tomando las medidas necesarias para salvaguardar la información de naturaleza restringida, pues aunque el artículo 4, fracción XX, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Distrito Federal señale expresamente que una **versión pública es “un documento en el que se elimina la información clasificada como reservada o confidencial para permitir su acceso”, ello implica necesariamente la reproducción de un documento**, por otra parte, debe respetarse el derecho de los particulares a requerir la información en cualquiera de las modalidades permitidas por la ley de la materia para acceder a la información de su interés. Asimismo, debe de observarse por parte de los entes obligados el principio de gratuidad que rige el derecho de acceso a la información pública.

Recurso de Revisión RR.756/2010, interpuesto en contra de la Delegación Iztacalco. Sesión del veinte de julio de dos mil diez. Unanimidad de votos.

Criterio emitido durante la vigencia de la LTAIPDF, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo del 2008.”

De esta manera se le proporciona una alternativa para que pueda tener acceso a la información que solicita, **atendiendo con esto al principio de máxima publicidad en beneficio de su derecho de acceso a la información.**

Atento a lo dispuesto por el artículo 201 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, con relación al artículo cuadragésimo cuarto de los Lineamientos para la Implementación y Operación de la Plataforma Nacional de Transparencia, se comunica a usted que en caso de inconformidad con la respuesta otorgada, puede presentar un Recurso de Revisión ante el Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, en apego a los artículos 233, 234, 235, 236 y demás correlativos de la ley referida. El Recurso de Revisión es un medio de defensa que tienen los particulares en contra de las respuestas o la falta de ellas, derivadas de la gestión de las solicitudes de acceso a la información pública.

El Recurso de Revisión deberá presentarse por medios electrónicos, por escrito libre o a través de los formatos establecidos por el Instituto para tal efecto o mediante el Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información (SISAI), o por conducto del correo electrónico recursoderevision@infodf.org.mx, dentro de los 15 días hábiles posteriores contados a partir de la notificación de la respuesta a su solicitud de información; o el vencimiento del plazo para la entrega de la respuesta de la solicitud de información, cuando dicha respuesta no hubiera sido entregada, conforme al artículo 236 de la ley citada

Lo que se hace de su conocimiento, con fundamento en el artículo 6, fracción XLII, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México,

Reciba un saludo cordial.

A T E N T A M E N T E.
DICTAMINADOR DE TRANSPARENCIA

MTRO. ALEJANDRO GARCIA CARRILLO

C.c.p. Mtra. Martha Beatriz Vargas Rojas. Directora de Estadística del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.- Presente.- Para su conocimiento.



INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, DICIEMBRE 2010 A OCTUBRE 2018 JUZGADOS CIVILES

Rubros	DICIEMBRE 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL DE EXPEDIENTES EN TRÁMITE AL 31 DE DICIEMBRE	257.799	259.946	267.517	219.731	176.687	169.302	166.532	157.759	0
I. TOTAL DE EXPEDIENTES INGRESADOS EN EL MES	6.886	141.995	137.526	84.980	86.349	83.000	86.479	86.059	75.146
I.1 DONDE LA PARTE ACTORA ES UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO (BANCO)	1.008	16.428	11.852	7.355	8.750	9.215	10.501	11.919	11.189
I.2 INGRESADO POR DAÑO MORAL	6	426	289	284	284	301	364	342	354
II. TOTAL DE EXPEDIENTES CANCELADOS POR LA OFICIALÍA DE PARTES COMÚN	0	75	183	196	222	187	179	231	760
IV. NÚMERO DE EXPEDIENTES DADOS DE BAJA, SEGÚN CAUSA	3.073	80.148	66.934	53.703	45.848	35.153	34.532	33.512	30.131
IV.1 CONVENIO-CONCILIACIÓN	190	4.167	4.225	2.903	2.970	2.502	2.466	2.427	2.225
IV.2 DESECHAMIENTO	629	19.972	14.793	8.981	7.869	7.134	7.962	8.169	7.068
IV.3 DESISTIMIENTO	237	10.817	9.033	6.759	5.578	4.778	4.632	4.367	4.289
IV.4 EXCUSA	6	72	144	77	59	44	20	18	18
IV.5 RECUSACIÓN	7	31	7	22	16	19	9	9	5
IV.6 INCOMPETENCIA	22	855	740	1.266	1.074	748	886	1.000	854
IV.7 ACUMULACIÓN	9	256	110	102	143	65	94	70	108
IV.8 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA	389	11.179	12.536	10.844	9.768	7.238	5.899	4.865	4.722
IV.9 INACTIVIDAD PROCESAL	1.410	26.354	22.542	19.585	14.438	10.987	10.687	11.034	10.129
IV.10 OTROS	174	6.445	2.804	3.164	3.933	1.638	1.877	1.553	713
V. ASUNTOS ENVIADOS AL ARCHIVO JUDICIAL	1.834	75.263	80.902	79.419	71.325	59.504	56.776	49.857	44.512
V.1 POR INACTIVIDAD	1.274	58.781	66.886	64.881	58.714	48.500	46.224	42.209	35.815
V.1.1 ANTES DE SENTENCIA	996	42.115	47.928	45.359	39.131	32.532	31.341	25.891	22.499
V.1.2 DESPUÉS DE DICTADA LA SENTENCIA (CUANDO HA CAUSADO EJECUTORIA)	278	16.666	18.958	19.522	19.583	15.968	14.883	16.318	13.316
V.2 TERMINADOS (POR CAUSA DIVERSA A SENTENCIA)	498	11.803	10.053	8.878	7.656	6.592	7.205	4.860	5.554
V.3 CONCLUIDOS (CON SENTENCIA Y/O EJECUCIÓN DE LA MISMA)	62	4.679	3.963	5.660	4.955	4.412	3.347	2.788	3.143
VI. EXPEDIENTES PARA DESTRUCCIÓN	1.633	59.690	67.430	53.048	46.413	36.620	33.643	28.825	24.415

VII. EXPEDIENTES SOLICITADOS AL ARCHIVO JUDICIAL PARA REACTIVACIÓN

VII.1 ENVIADOS DEL ARCHIVO JUDICIAL AL JUZGADO	709	26.956	28.370	26.968	26.965	25.954	25.324	22.620	21.336
VII.2 DEVUELTOS DEL JUZGADO AL ARCHIVO JUDICIAL	681	31.829	33.038	27.320	25.721	23.193	20.858	19.268	17.782
VIII. EXHORTOS DEVUELTOS	438	11.758	13.075	10.751	11.466	12.374	13.051	13.267	11.416
VIII.1 DILIGENCIADOS	234	5.901	6.433	5.280	5.610	5.933	6.175	6.097	5.192
VIII.2 SIN DILIGENCIAR	202	5.242	5.938	4.831	5.283	5.777	6.081	6.475	5.705
VIII.3 DILIGENCIADOS PARCIALMENTE	2	615	704	640	573	664	795	695	519
IX. EXPEDIENTES ENVIADOS A LA SALA	683	19.670	18.733	17.265	16.970	15.924	17.261	16.018	14.257
IX.1 APELACIONES (EXPEDIENTES ORIGINALES)	360	9.534	9.001	7.688	7.243	7.142	7.605	6.996	6.298
IX.2 APELACIONES (TESTIMONIOS)	303	8.761	8.389	8.132	8.459	7.569	8.324	7.774	6.826
IX.3 RECURSOS DE QUEJA	14	658	599	699	697	687	757	715	642
IX.4 CONFLICTOS DE INCOMPETENCIA	6	717	744	746	571	526	575	533	491
X. EXPEDIENTES DEVUELTOS POR LA SALA-APELACIONES (EXPEDIENTES ORIGINALES)	281	7.843	7.546	6.675	6.382	6.052	6.365	6.007	5.380
X.1 CONFIRMA	190	5.444	5.107	4.441	4.264	3.935	4.231	3.821	3.402
X.2 MODIFICA	47	1.309	1.346	1.167	1.156	1.171	1.181	1.232	1.095
X.3 REVOCA	35	928	962	883	818	803	835	820	770
X.4 DESIERTO	9	162	131	184	144	143	118	134	113
XI. EXPEDIENTES DEVUELTOS POR LA SALA-APELACIONES (TESTIMONIOS)	313	8.233	8.416	7.930	8.275	7.324	7.518	7.199	5.979
XI.1 CONFIRMA	230	5.713	5.888	5.337	5.674	5.002	5.166	4.905	4.065
XI.2 MODIFICA	42	1.188	1.136	1.214	1.241	1.132	1.186	1.124	969
XI.3 REVOCA	40	1.140	1.215	1.186	1.182	1.060	1.053	1.018	873
XI.4 DESIERTO	1	192	177	193	178	130	113	152	72
XII. RECURSOS DE QUEJA	11	469	468	490	484	392	467	440	457
XII.1 FUNDADOS	2	128	148	194	160	122	157	158	181
XII.2 INFUNDADOS	9	273	273	246	277	238	277	251	255
XII.3 PROCEDENTES	0	68	47	50	47	32	33	31	21
XIII. SENTENCIAS DICTADAS	1.845	52.943	52.081	47.539	43.849	42.515	44.832	40.650	36.012
XIII.1 INTERLOCUTORIAS	782	23.755	24.140	23.487	22.882	22.369	23.874	21.663	18.710
XIII.2 DEFINITIVAS	1.063	29.188	27.941	24.052	20.967	20.146	20.958	18.987	17.302
XIV. PENDIENTES DE DICTAR (FUERA DEL PLAZO DE LEY)	0	0	11	8	0	0	0	0	0
XIV.1 INTERLOCUTORIAS	0	0	4	8	0	0	0	0	0

XIV.2 DEFINITIVAS	0	0	7	0	0	0	0	0	0
XV. TRAMITE DE LOS ASUNTOS									
XV.1 ACUERDOS DICTADOS	74.821	2.085.286	2.137.367	1.962.837	1.827.759	1.766.420	1.829.149	1.726.867	1.561.933
XV.2 AUDIENCIAS PROGRAMADAS	n.a.	n.a.	n.a.	2.988	63.734	62.080	64.408	60.741	53.883
XV.2.1 AUDIENCIAS CELEBRADAS	2.753	77.054	73.953	68.148	60.832	60.005	61.837	57.532	51.634
XV.2.2 AUDIENCIAS SUSPENDIDAS	n.a.	n.a.	n.a.	167	2.902	2.075	2.571	3.209	2.249
XV.3 DILIGENCIAS ACTUARIALES	7.876	230.683	211.740	183.087	174.409	170.847	172.804	156.311	135.057
XV.3.1 EMPLAZAMIENTOS	1.304	53.776	51.422	42.777	38.546	37.236	39.822	36.095	32.174
XV.3.2 NOTIFICACIONES	3.083	76.458	70.084	63.513	59.875	57.096	57.911	53.303	44.464
XV.3.3 RAZONES (CUANDO NO FUE POSIBLE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA ORDENADA)	3.489	100.529	90.234	76.797	75.988	76.515	75.071	66.913	58.419
XV.4 OFICIOS EMITIDOS	8.299	313.929	341.525	321.806	305.703	300.557	307.006	296.093	271.479
XVI. JUICIOS DE AMPARO									
XVI.1 AMPAROS INTERPUESTOS	367	8.110	9.172	9.298	8.408	7.683	8.364	7.221	6.873
XVI.1.1 DIRECTOS	90	2.470	2.657	2.506	2.129	1.877	1.885	1.514	1.410
XVI.1.2 INDIRECTOS	277	5.640	6.515	6.792	6.279	5.806	6.479	5.707	5.463
XVI.2 AMPAROS RESUELTOS	287	7.164	8.318	8.597	8.750	7.409	7.774	7.256	6.442
XVI.2.1 SOBREIDOS	113	2.863	3.532	3.643	3.840	3.440	3.575	3.523	2.996
XVI.2.2 NEGADOS	113	2.624	2.970	3.048	2.757	2.301	2.480	2.163	2.007
XVI.2.3 CONCEDIDOS	61	1.677	1.817	1.906	2.153	1.668	1.719	1.570	1.439
XVII. NÚMERO DE EXPEDIENTES INGRESADOS POR CONCEPTO DE RENTAS CONGELADAS	0	13	0	0	0	1	0	0	0
XVIII. TOTAL DE LANZAMIENTOS REALIZADOS									
XVIII.1 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO	42	909	897	1.043	1.153	1.285	1.236	1.082	1.069
XVIII.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	0	27	20	81	68	68	37	16	15
XVIII.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	0	596	807	880	995	1.137	1.110	994	985
XVIII.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	42	286	70	82	90	80	89	72	69
XVIII.2 EN MATERIA CIVIL EN GENERAL (NO ARRENDAMIENTO)	27	476	423	443	408	430	462	358	306
XVIII.2.1 EN JUICIOS EJECUTIVOS CIVILES	27	401	327	337	343	359	357	291	249
XVIII.2.1.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	0	30	32	28	23	34	42	20	8
XVIII.2.1.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	0	193	268	287	290	296	280	251	212

XVIII.2.1.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	27	178	27	22	30	29	35	20	29
XVIII.2.2 EN JUICIOS EJECUTIVOS MERCANTILES	0	75	96	106	65	71	105	67	57
XVIII.2.2.1 CUANDO EL ACTOR ES UNA INSTITUCIÓN BANCARIA	0	23	32	26	7	18	11	4	2
XVIII.2.2.2 CUANDO EL ACTOR ES UNA PERSONA FÍSICA	0	31	51	68	46	45	60	54	43
XVIII.2.2.3 CUANDO EL ACTOR ES OTRO	0	21	13	12	12	8	34	9	12
XIX. JUICIOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA									
XIX.1 INICIADOS EN EL MES	700	11.738	9.989	9.339	9.792	8.978	9.038	8.358	7.661
XIX.2 CONCLUIDOS EN EL MES	216	6.118	5.179	5.265	5.301	5.014	5.311	4.902	4.294
XX. TIPO DE JUICIOS (ESPECIFIQUE EL TIPO Y LA CANTIDAD)									
C12. CIVIL	6.046	115.402	109.220	61.864	60.862	57.959	59.075	58.873	51.897
C12/J101 ORDINARIO CIVIL	3.024	48.408	43.406	41.803	39.494	37.982	37.832	37.843	33.209
C12/J102 EJECUTIVO CIVIL	629	17.836	16.979	14.349	14.404	13.686	15.556	15.191	13.896
C12/J103 ESPECIAL HIPOTECARIO	126	518	262	187	122	154	154	169	148
C12/J104 ESPECIAL DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL	2.257	29.793	25.655	26.437	23.252	23.238	20.895	21.353	18.291
C12/J105 JUICIO ARBITRAL	1	38	33	39	39	20	33	40	28
C12/J106 JUICIOS DE CONCURSO CIVIL	5	45	35	24	19	25	28	12	6
C12/J107 VÍA DE APREMIO	1	2	24	28	23	17	6	2	3
C12/J107 VÍA DE APREMIO	4	122	376	710	1.597	814	1.118	1.025	811
C12/J108 JUICIO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	1	54	42	29	38	28	42	51	26
ME3. MERCANTIL	2.568	55.096	42.881	8.641	8.836	8.786	9.809	10.733	10.069
ME3/J101 CONVENCIONAL O PREFERENTE	11	93	27	42	18	21	30	20	17
ME3/J102 ORDINARIO	305	9.986	7.065	2.668	2.594	2.604	2.992	3.018	2.876
ME3/J103 EJECUTIVO	2.016	43.489	35.045	5.673	5.974	5.950	6.526	7.508	5.636
ME3/J104 ESPECIAL DE FIDECOMISO	93	15	4	4	5	0	3	2	6
ME3/J105 ESPECIAL DE FIANZAS	2	49	31	27	14	18	16	13	28
ME3/J106 EJECUCIÓN DE GARANTÍAS OTORGADAS MEDIANTE PRENDA SIN TRANSMISIÓN DE POSSESIÓN Y FIDEJUMOS DE GARANTÍA	18	319	225	55	58	65	72	55	83
ME3/J107 ESPECIAL DE TÍTULOS DE CRÉDITO	73	715	179	11	10	6	6	10	7
ME3/J108 ESPECIAL DE CONVOCATORIA DE ACCIONISTAS PARA ASAMBLEA	0	8	6	6	4	7	5	4	5
ME3/J109 HOMOLOGACIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN EL EXTRANJERO	0	0	3	0	1	0	0	0	0
ME3/J110 ESPECIAL DE ARBITRAJE COMERCIAL	0	9	7	2	5	2	0	4	4
ME3/J111 ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	1	25	7	1	5	1	2	4	4
ME3/J112 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE AUTORIZACIÓN DE VENTA DE PRENDA	5	18	14	5	2	3	2	4	0

ME3/J113 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CONVOCATORIA DE ACCIONISTAS PARA	1	6	1	1	3	1	3	1	5
ME3/J114 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CRÉDITO DE HABILITACIÓN O AVÍO	1	5	2	0	0	0	0	0	0
ME3/J115 PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CRÉDITO REFACCIONARIO	1	10	2	0	0	0	0	0	0
ME3/J116 PROCEDIMIENTO ESPECIAL MERCANTIL	41	349	263	146	143	108	152	90	115
ME3/J117 ORAL MERCANTIL	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1.283
AI5. ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	454	11.898	22.933	11.420	12.532	11.191	11.434	10.297	8.619
AI5/J101 CONTROVERSIAS	454	11.898	22.933	11.420	12.532	11.191	11.434	10.297	8.619
XXI. TIPO DE PROCEDIMIENTOS (ESPECIFIQUE EL TIPO Y LA CANTIDAD)	840	26.593	28.306	23.116	25.487	25.041	27.404	27.186	23.249
C12/P101 JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	316	8.835	10.168	9.127	10.303	9.352	10.059	8.778	7.540
C12/P101/001 APEO Y DESLINDE	8	367	414	389	331	245	188	208	186
C12/P101/002 INFORMACIÓN AD PERPETUAM	12	266	336	360	276	254	222	204	129
C12/P101/003 SOLICITUD DE NOTIFICACIÓN	231	7.159	8.598	7.769	9.293	8.570	9.335	8.077	7.042
C12/P101/004 OTROS	65	1.043	820	609	403	283	314	289	183
C12/P102 ACTOS PREJUDICIALES	146	5.440	4.233	2.722	3.432	2.887	3.792	4.171	3.902
C12/P102/001 MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO EN GENERAL	80	2.794	2.730	1.975	2.753	2.253	2.898	2.467	2.157
C12/P102/002 MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO EJECUTIVO	34	2.185	1.111	432	378	295	258	268	270
C12/P102/003 MEDIOS PREPARATORIOS DEL JUICIO ARBITRAL	0	22	21	6	3	5	5	5	1
C12/P102/004 PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN	5	99	96	87	99	135	59	48	32
C12/P102/005 PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS DE ARRAIGO	0	8	7	5	6	10	29	144	75
C12/P102/006 PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS DE SECUESTRO DE BIENES	0	26	22	19	29	67	383	1.078	1.231
C12/P102/007 OTROS	27	306	246	198	164	122	160	161	136
C12/P103 EXHORTOS	378	12.318	13.905	11.219	11.674	12.716	13.521	14.181	11.771
C12/P104 ROGATORIAS	n.a.	n.a.	n.a.	48	77	86	32	56	34
C12/P105 SUPLICATORIAS	n.a.	n.a.	n.a.	0	0	0	0	0	0
C12/P106 REQUISITORIAS	n.a.	n.a.	n.a.	0	0	0	0	0	2
C12/P107 DESPACHOS	n.a.	n.a.	n.a.	0	1	0	0	0	0
XXII. JUICIOS ORDINARIOS CIVILES									
XXII.1 INICIADOS	799	16.472	15.706	12.882	13.001	12.483	14.108	13.915	13.010
XXII.2 CONCLUIDOS	903	18.032	14.271	14.004	13.503	11.960	12.276	11.487	11.635
XXII.2.1 SENTENCIA	137	3.666	3.206	3.229	3.110	2.847	3.157	3.024	3.275
XXII.2.2 CONVENIO-CONCILIACIÓN	64	1.338	1.225	1.013	1.018	900	812	764	703
XXII.2.3 DESECHAMIENTO	157	3.172	2.753	2.710	2.635	2.240	2.630	2.653	2.268
XXII.2.4 DESISTIMIENTO	112	1.937	1.691	1.639	1.607	1.421	1.357	1.138	1.076

XXII.2.5 EXCUSA	4	75	45	38	40	23	27	31	15
XXII.2.6 RECUSACIÓN	0	9	5	5	12	7	15	13	3
XXII.2.7 INCOMPETENCIA	7	209	192	591	612	400	394	400	448
XXII.2.8 ACUMULACIÓN	2	38	34	61	43	25	34	61	16
XXII.2.9 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA	106	1.776	1.531	1.915	2.066	1.785	1.611	1.246	1.280
XXII.2.10 INACTIVIDAD PROCESAL	302	5.312	2.976	2.470	2.086	2.033	2.002	2.032	2.417
XXII.2.11 OTROS	12	500	613	333	274	279	237	125	134
XXII.3 AMPAROS RECIBIDOS	77	1.920	1.763	1.936	1.779	1.726	1.696	1.380	1.517
XXII.4 EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA	308	1.685	1.797	1.956	2.281	2.400	2.109	1.851	1.881
XXIII. JUICIOS ORDINARIOS MERCANTILES									
XXIII.1 INICIADOS	751	9.373	6.443	2.437	2.376	2.409	2.709	2.780	2.715
XXIII.2 CONCLUIDOS	610	13.141	8.566	6.089	4.425	3.336	3.141	2.903	2.776
XXIII.2.1 SENTENCIA	68	2.134	1.716	1.446	1.152	1.018	1.010	1.010	1.000
XXIII.2.2 CONVENIO	24	666	469	404	241	211	187	169	158
XXIII.2.3 DESECHAMIENTO	113	2.806	1.664	747	459	363	528	518	445
XXIII.2.4 DESISTIMIENTO	62	1.819	1.310	788	472	330	308	236	255
XXIII.2.5 EXCUSA	0	51	30	19	27	18	7	3	2
XXIII.2.6 RECUSACIÓN	0	3	0	4	6	2	7	3	0
XXIII.2.7 INCOMPETENCIA	5	110	102	110	90	75	69	68	80
XXIII.2.8 ACUMULACIÓN	0	12	13	4	11	12	15	4	11
XXIII.2.9 CADUCIDAD DE LA INSTANCIA	113	2.837	1.672	1.254	963	582	391	374	338
XXIII.2.10 INACTIVIDAD PROCESAL	217	2.222	1.363	1.168	904	620	523	472	430
XXIII.2.11 OTROS	8	481	227	145	100	105	96	46	57
XXIII.3 AMPAROS RECIBIDOS	107	1.453	1.121	1.244	777	628	602	564	543
XXIII.4 EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA	347	1.230	1.333	1.397	1.415	1.251	971	911	935
XXIV.1 ORDINARIOS CIVILES	n.a.	n.a.	16.979	14.349	14.404	13.685	15.556	15.191	13.896
XXIV.1.1 CUANTÍA MENOR RESPECTO AL AÑO CORRESPONDIENTE*	140	1.881	1.833	1.062	1.037	806	832	708	839
XXIV.1.2 CUANTÍA MAYOR RESPECTO AL AÑO CORRESPONDIENTE*	n.a.	n.a.	2.215	1.986	2.323	2.342	3.269	3.445	4.065
XXIV.1.3 CUANTÍA INDETERMINADA	n.a.	n.a.	12.931	11.301	11.044	10.538	11.455	11.038	8.992
XXIV.2 ORDINARIOS MERCANTILES	n.a.	n.a.	7.065	2.668	2.594	2.604	2.992	3.024	2.876
XXIV.2.1 CUANTÍA MENOR RESPECTO AL AÑO CORRESPONDIENTE*	154	4.599	2.708	267	214	189	199	162	173

XXIV.2.2 CUANTÍA MAYOR RESPECTO AL AÑO CORRESPONDIENTE*	n.a.	n.a.	2.395	1.239	1.130	1.191	1.362	1.349	1.455
XXIV.2.3 CUANTÍA INDETERMINADA	n.a.	n.a.	1.962	1.162	1.250	1.224	1.431	1.507	1.248
XXV. NÚMERO DE SENTENCIAS QUE CAUSARON EJECUTORIA	n.a.	n.a.	15.592	14.297	14.580	14.334	14.422	14.185	12.337
MEDIDAS DE PROTECCIÓN (LEY DE ACCESO A UNA VIDA LIBRE DE VIOLENCIA)									
SOLICITADAS	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6	15	8
CONCEDIDAS	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6	15	8
NEGADAS	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0	0	0
INCIDENTES REGISTRADOS	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5.281

NOTAS: * EL MONTO DE LAS CUANTÍAS VARÍA RESPECTO AL AÑO

- 2010	\$241,573.87
- 2011	\$252,000.32
- 2012	\$260,779.87
- 2013	\$520,900.00
- 2014	\$539,756.58
- 2015	\$562,264.43
- 2016	\$574,690.47
- 2017	\$593,712.73
- 2018	\$633,075.88

INEGI. Tabulados de la Encuesta Intercensal 2015

Fecha de elaboración: 24/10/2016

Estimadores de las viviendas particulares habitadas y su distribución porcentual según tenencia por delegación

Entidad federativa	Delegación	Estimador	Viviendas particulares habitadas ¹	Distribución porcentual	
				Propia	Alquilada
09 Ciudad de México	Total	Valor	2.599.081	52,18	24,37
09 Ciudad de México	Total	Error estándar	39.769	0,37	0,36
09 Ciudad de México	Total	Límite inferior de confianza	2.533.647	51,57	23,79
09 Ciudad de México	Total	Límite superior de confianza	2.664.515	52,80	24,97
09 Ciudad de México	Total	Coefficiente de variación	1,53	0,72	1,47
09 Ciudad de México	Total	DEFF	0,75	8,92	11,11
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	Valor	214.743	50,36	20,64
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	Error estándar	11.846	1,29	1,37
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	Límite inferior de confianza	195.192	48,24	18,47
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	Límite superior de confianza	234.294	52,49	22,99
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	Coefficiente de variación	5,52	2,56	6,63
09 Ciudad de México	010 Álvaro Obregón	DEFF	1,13	8,33	14,33
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	Valor	118.922	48,88	26,04
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	Error estándar	4.845	2,00	1,65
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	Límite inferior de confianza	110.891	45,57	23,40
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	Límite superior de confianza	126.953	52,19	28,86
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	Coefficiente de variación	4,07	4,09	6,32
09 Ciudad de México	002 Azcapotzalco	DEFF	0,26	9,16	8,05
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	Valor	159.504	49,51	38,93
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	Error estándar	8.346	1,52	1,54
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	Límite inferior de confianza	145.648	46,98	36,40
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	Límite superior de confianza	173.360	52,04	41,51
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	Coefficiente de variación	5,23	3,08	3,96
09 Ciudad de México	014 Benito Juárez	DEFF	0,24	7,86	8,44
09 Ciudad de México	003 Coyoacán	Valor	186.283	56,54	21,92
09 Ciudad de México	003 Coyoacán	Error estándar	12.311	1,20	1,20
09 Ciudad de México	003 Coyoacán	Límite inferior de confianza	165.956	54,56	19,99
09 Ciudad de México	003 Coyoacán	Límite superior de confianza	206.610	58,50	23,97

09 Ciudad de México	003 Coyoacán	Coefficiente de variación	6,61	2,11	5,50
09 Ciudad de México	003 Coyoacán	DEFF	1,03	6,69	9,75
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	Valor	55.439	56,16	23,01
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	Error estándar	5.540	2,29	2,61
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	Límite inferior de confianza	46.216	52,32	18,96
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	Límite superior de confianza	64.662	59,93	27,63
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	Coefficiente de variación	9,99	4,08	11,33
09 Ciudad de México	004 Cuajimalpa de Morelos	DEFF	0,61	11,10	19,99
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	Valor	187.722	44,71	39,02
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	Error estándar	11.635	1,66	1,61
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	Límite inferior de confianza	168.468	41,98	36,40
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	Límite superior de confianza	206.976	47,48	41,71
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	Coefficiente de variación	6,20	3,72	4,12
09 Ciudad de México	015 Cuauhtémoc	DEFF	0,66	13,28	12,84
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	Valor	324.207	47,52	21,91
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	Error estándar	13.830	1,22	0,90
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	Límite inferior de confianza	301.407	45,52	20,46
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	Límite superior de confianza	347.007	49,52	23,43
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	Coefficiente de variación	4,27	2,56	4,11
09 Ciudad de México	005 Gustavo A. Madero	DEFF	1,44	10,63	8,52
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	Valor	110.118	51,93	24,35
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	Error estándar	5.222	1,81	1,60
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	Límite inferior de confianza	101.452	48,92	21,80
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	Límite superior de confianza	118.784	54,92	27,10
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	Coefficiente de variación	4,74	3,48	6,56
09 Ciudad de México	006 Iztacalco	DEFF	0,23	7,54	7,97
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	Valor	495.523	51,47	21,86
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	Error estándar	15.068	0,77	0,74
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	Límite inferior de confianza	470.703	50,20	20,66
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	Límite superior de confianza	520.343	52,73	23,11
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	Coefficiente de variación	3,04	1,49	3,41
09 Ciudad de México	007 Iztapalapa	DEFF	0,83	6,55	9,00
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	Valor	66.674	56,03	14,43
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	Error estándar	5.267	2,20	1,40
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	Límite inferior de confianza	57.912	52,34	12,25
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	Límite superior de confianza	75.436	59,66	16,92
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	Coefficiente de variación	7,90	3,93	9,72
09 Ciudad de México	008 La Magdalena Contreras	DEFF	0,78	9,97	8,07

09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	Valor	127.922	45,01	38,85
09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	Error estándar	14.547	1,69	1,68
09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	Límite inferior de confianza	103.800	42,23	36,10
09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	Límite superior de confianza	152.044	47,82	41,68
09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	Coefficiente de variación	11,37	3,75	4,34
09 Ciudad de México	016 Miguel Hidalgo	DEFF	0,74	8,34	8,66
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	Valor	34.050	73,58	10,38
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	Error estándar	4.369	1,38	1,34
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	Límite inferior de confianza	26.792	71,22	8,36
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	Límite superior de confianza	41.308	75,82	12,82
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	Coefficiente de variación	12,83	1,88	12,90
09 Ciudad de México	009 Milpa Alta	DEFF	0,96	4,66	9,10
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	Valor	94.569	58,81	16,89
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	Error estándar	4.558	1,22	1,24
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	Límite inferior de confianza	87.025	56,78	14,93
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	Límite superior de confianza	102.113	60,81	19,04
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	Coefficiente de variación	4,82	2,07	7,36
09 Ciudad de México	011 Tláhuac	DEFF	0,69	3,33	5,96
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	Valor	190.545	61,42	17,60
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	Error estándar	11.758	1,14	0,95
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	Límite inferior de confianza	171.146	59,53	16,10
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	Límite superior de confianza	209.944	63,28	19,22
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	Coefficiente de variación	6,17	1,85	5,37
09 Ciudad de México	012 Tlalpan	DEFF	0,99	8,20	9,27
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	Valor	125.636	49,46	25,99
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	Error estándar	6.748	1,87	1,61
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	Límite inferior de confianza	114.464	46,37	23,42
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	Límite superior de confianza	136.808	52,55	28,75
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	Coefficiente de variación	5,37	3,78	6,19
09 Ciudad de México	017 Venustiano Carranza	DEFF	0,50	9,45	9,11
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	Valor	107.224	64,89	16,80
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	Error estándar	11.042	1,34	1,46
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	Límite inferior de confianza	88.971	62,64	14,52
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	Límite superior de confianza	125.477	67,07	19,35
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	Coefficiente de variación	10,30	2,07	8,68
09 Ciudad de México	013 Xochimilco	DEFF	1,38	7,00	13,46

Nota: Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento.