

EL ARRENDAMIENTO

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Antecedentes del arrendamiento*. 1. *El problema social*. 2. *La cuestión jurídica*. III. *Teoría y derecho objetivo*. 1. *El arrendamiento*. 2. *El contrato de arrendamiento*. IV. *Derecho adjetivo*. 1. *El juicio de arrendamiento*. 2. *Fases del juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación*. 3. *Recapitulación*. V. *Conclusiones*.

I. INTRODUCCIÓN

El término *arrendamiento*, de etimología latina, proviene de *ar* por *ad*, acción; *reddere*, volver; *de re*, segunda vez y *dere*, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda.¹ A estas connotaciones habría que agregar la de *problema social* al referirse al arrendamiento en México como es el caso, y aún más preciso si se refiere al Distrito Federal.

Ante esta cuádruple acepción del vocablo arrendamiento, es preciso señalar que el propósito de este trabajo es enfocar su estudio dentro del ámbito jurídico, sin omitir el problema social-económico y hasta político en que se enmarca.

Sin ser exhaustivo el estudio que aquí se presenta, tiene como objetivo primordial informar, actualizar y proponer soluciones en materia de arrendamiento.

Es oportuno señalar que tal análisis conlleva el propósito de llamar la atención de autoridades, juristas y de los interesados en el tema, para que el arrendamiento como figura legal sea llevado a la modernización y pueda ser resuelto este añejo macroproblema social de nuestra metrópoli, pues actualizar la legislación del arrendamiento significa abrir una nueva época a la vivienda en México.

¹ Unesco, *Diccionario Unesco de Ciencias Sociales*, Barcelona, Planeta-Agustini, 1987, t. I, p. 183.

II. ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris fasciendi*. La *locatio* se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

La *locación*, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.²

El arrendamiento llega a México a través del derecho español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos prevalecieron hasta mediados del siglo pasado; no es sino hasta la aparición de nuestro primer Código Civil (en 1871) cuando esa figura jurídica adquiere carta de naturalización.

El Código Civil de 1871, “en el título vigésimo, del libro tercero —dice Antonio de Jesús Lozano— trata de manera extensa, y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales”.³

El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido que sobre arrendamiento disponía su antecesor.

1. *El problema social*

A partir de la época posrevolucionaria se advierte en todo el país una escasez de viviendas adecuadas para el desarrollo de la familia mexicana. Después de la Segunda Guerra Mundial, México disfruta de cierto auge económico que le permite mejores niveles de vida:

² Pérez Aguilar, Juan Carlos, *El contrato de arrendamiento*, tesis de licenciatura, México, UNAM, 1987, p. 12. El libro de Alfredo Domínguez del Río, *El contrato de arrendamiento y su proyección en juicio*, México, Porrúa, 1978, describe el proceso y es una ampliación de su folleto *La estructura actual del juicio de desahucio*, y comprende los aspectos generales del contrato, la estructura del juicio de desahucio en el Distrito Federal y está enriquecido con legislación de la literatura jurídica estatal, así como con un capítulo de conclusiones para resolver el problema de las rentas congeladas.

³ Lozano, Antonio de Jesús, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia mexicanas*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 1991, t. I, p: 181.

prolongar la longevidad y mejoría de la salud, lo cual propicia un desbordamiento demográfico que lleva al país de 26 millones de habitantes en 1950 a 87 millones en 1990, sin disponer de programas ni recursos capaces para resolver la demanda de casas-habitación, realidad que prevalece en el Valle de México y se agudiza en el Distrito Federal.

El Valle de México, convertido en la máxima concentración humana de la república, sufre graves problemas originados en la falta de viviendas: aparición de ciudades perdidas y cinturones de miseria, incremento del "paracaidismo", alto costo del arrendamiento, habitaciones inadecuadas e insalubres que generan promiscuidad surgimiento de pandillerismo y drogadicción, entre otras consecuencias negativas que desestabilizan a las familias.

El problema del arrendamiento, ligado estrechamente con la carencia de casas, principalmente en la ciudad de México y el área metropolitana, merece la atención de juristas, sociólogos, economistas, urbanistas, ecologistas, arquitectos, municipalistas, etcétera, pues la morada

...en la cual se alberga una familia, es el escenario donde se desarrolla la vida de ésta. La vivienda configura la familia. En primer lugar, en el aspecto material: la higiene de la vivienda incide en la salud de sus ocupantes. También en el aspecto educativo: una vivienda atrae por su comodidad, que invita a la velada, ejerce insospechada influencia en la conducta de esposos e hijos, así como en las mutuas relaciones de unos y otros.⁴

El gobierno ha realizado serios esfuerzos por solucionar la falta de vivienda sin haberlo conseguido, pues el problema subsiste y crece paulatinamente a pesar de las cuantiosas inversiones y múltiples dotaciones de créditos (por lo demás insuficientes) a través de instituciones como el INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, FONHAPO y la participación de los bancos.

Según el censo de 1990, en el Distrito Federal existen 1,799,410 viviendas ocupadas por 8,235,744 personas; de tales inmuebles, 346,818 —que afectan a 1,387,272 ocupantes— no reúnen condiciones de higiene y seguridad para una adecuada convivencia familiar. Pero

⁴ Unesco, *op. cit.*, nota 1, t. IV, p. 2358. Agrega, además, que la vivienda está íntimamente ligada a la economía, en primer lugar en el ámbito de la economía nacional: los economistas hacen notar que el ritmo de construcción de viviendas es el exponente más elocuente del grado de prosperidad de un país en un momento dado...

esto no es todo, el mismo censo proporciona los siguientes datos: viviendas de un solo cuarto para tres a nueve o más moradores: 35,400; de dos cuartos con cuatro a nueve o más ocupantes: 79,709, y de tres cuartos con cinco a nueve o más habitantes: 72,242, etcétera. Sirvan estas cifras para imaginar la tremenda sobrepoblación en centenares de miles de hogares, como muestra del gravísimo problema de la falta de viviendas dignas que sufren los habitantes de la capital de la república.⁵

2. *La cuestión jurídica*

El problema del arrendamiento originalmente es de índole jurídica, cuyo acierto o desacierto legislativo trae consecuencias, además de las que le son inherentes, de carácter social, económico, ecológico, de salud pública y político.

El problema parte de la actitud reivindicatoria del Estado para las clases trabajadoras como fruto de la lucha revolucionaria iniciada en 1910. También es de reconocer la tendencia de gobiernos populistas por llevar a cabo políticas que representaron un alto costo social para el país por su carácter paternalista y proteccionista.

A. *La congelación de rentas*

En 1942, México, siguiendo el ejemplo de otros países tomó medidas para proteger a las clases trabajadoras y el 24 de julio de ese año el presidente de la República decretó que "no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales".

Esta medida fue muy oportuna en su momento, pero al concluir la Segunda Guerra Mundial debió abrogarse tal decreto al desaparecer la situación que lo había generado; sin embargo, el gobierno del presidente Alemán, optó por prorrogar la congelación de rentas mediante un decreto publicado el 24 de diciembre de 1948, el cual sufrió algunas reformas que fueron publicadas en el *Diario Oficial* el 30 de diciembre de ese año y modificó a su vez el decreto del 31 de diciembre de 1947; posteriormente fue reformado el artículo segundo del decreto de 1948, excluyéndose del beneficio a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, o centros de

⁵ INEGI, *XI Censo de Población y Vivienda, 1990. Resultados definitivos del Distrito Federal, Aguascalientes, México, 1991*, pp. 273 y 302.

vicio autorizados, etcétera. Este decreto de 30 de noviembre de 1951 separó de la congelación algunos giros comerciales; los gobiernos posteriores han mantenido hasta nuestros días el *status quo* de la congelación de rentas.

“El resultado de las rentas congeladas —concluye Miguel García Colorado— durante más de cuarenta años es negativo, puede decirse que inquilinos, arrendadores y la sociedad han perdido.”⁶

B. *La prórroga de los contratos de arrendamiento*

Como complemento a la congelación de rentas decretada, el 11 de noviembre de 1943 entra en vigor un decreto con el cual se prorrogan en el Distrito Federal, por el tiempo que dure el Estado de guerra en que se encontraba el país, todos los contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes.

A finales de 1945 es levantada la suspensión de garantías a través del decreto publicado en el *Diario Oficial* del 28 de diciembre de 1945, el cual fue reformado el 21 de enero de 1946, con el propósito de dejar vigentes “hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior” las leyes y disposiciones que preveían la congelación de rentas y la continuidad de los contratos de arrendamiento para casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño.

Ha sido un grave error el que no hayan sido derogadas estas disposiciones en su momento; el daño causado a la sociedad, a la ciudad,⁷ ha sido mayor que los beneficios obtenidos.

García Colorado, citando un estudio de Raúl H. Figueroa Esquer, transcribe lo siguiente al referirse a los problemas generados por la congelación de rentas y la prolongación de los contratos:

Deterioro de una serie de edificios de incalculable valor artístico e histórico en el corazón de la ciudad.

Desperdicio del suelo urbano respecto a su valor y el de la infraestructura existente. Esto tiene repercusiones difíciles de determinar en el ámbito total de la ciudad, al anular la posibilidad de un equipamiento urbano en beneficio de toda el área capitalina.

⁶ García Colorado, Miguel, “Arrendamiento de inmuebles. Problemática general”, *Juicio*, año 1, núm. 2, 1987, p. 23. Véase también a Ocadiz, Roberto, *Rentas congeladas, problemas y soluciones*, México, ed. del autor, 1954.

⁷ La mayoría de los inmuebles con rentas congeladas se encuentran en el área denominada Primer Cuadro y en las colonias circunvecinas.

Imposibilidad de recaudar mayores impuestos en las zonas de rentas congeladas que significa la pérdida de muchos millones de pesos cada año...⁸

C. *Creación de organismos de fomento a la vivienda*

Durante la gestión del presidente Adolfo López Mateos fue creado el Instituto Nacional de la Vivienda. Los gobiernos posteriores también hicieron sus aportaciones en la materia: Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda de los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Fondo Financiero de Vivienda, Fondo Nacional para la Habitación Popular, etcétera; además, organismos descentralizados como el Instituto Mexicano del Seguro Social contribuyeron con sus recursos y reservas en la construcción de unidades habitacionales. El mismo caso es de organismos centralizados como las Fuerzas Armadas.

Todos estos esfuerzos no han sido estériles porque miles de familias han logrado obtener un departamento, una casa, pero sí debemos estimarlos insuficientes; en consecuencia, urge buscar mecanismos más ágiles y con menor dependencia gubernamental, incrementando el concurso de los particulares a efecto de revertir la situación actual, es decir, que sea mayor la oferta de venta y renta de inmuebles que la demanda.

D. *La crisis de 1976-1991*

La más grave afectación que hemos tenido los mexicanos ha sido la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda debido al proceso inflacionario. Esta crisis prácticamente paralizó desde 1976 hasta 1990 la construcción de viviendas particulares. La edificación de inmuebles para arrendamiento ha estado muerta desde 1972 debido a las políticas de proteccionismo inquilinario. Los créditos para vivienda no reaparecen hasta 1991. Aun la construcción de condominios privados cae y apenas reinicia su recuperación.

La crisis ha sido una amarga experiencia que ha dejado una secuela de problemas irreparables.

Durante este periodo y debido a la escasez de dinero, la desorientación de la gente y el abuso de algunos propietarios de inmuebles dados en renta, generó una serie de demandas contra los arren-

⁸ García Colorado, Miguel, *op. cit.*, nota 6, p. 24.

dadores y de éstos contra los arrendatarios, que los juzgados civiles atendieron, pero dado el enorme número de juicios de arrendamiento en los tribunales del fuero común, fue necesario optar por la especialización y la división del trabajo para atender con eficiencia la creciente demanda de tales juicios. Para tal efecto, en 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 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, lo que da un total de cuarenta juzgados funcionando, extraídos de los de materia civil.

En la medida que se aleja la crisis, el número de juicios está disminuyendo, así lo indican los datos estadísticos de los dos últimos años. En 1991 se recibieron 52,063 asuntos, cantidad inferior en 12.5% respecto de la cifra del año anterior.⁹

III. TEORÍA Y DERECHO OBJETIVO

1. *El arrendamiento*

A. *Herencia romana*

Como se ha afirmado, la figura jurídica del arrendamiento es una herencia romana que nos ha llegado a través del derecho español y el derecho francés, aunque la concepción original tiene notable diferencia respecto del derecho romanista moderno.

Los romanos hicieron uso frecuente de esta figura en sus explotaciones agrícolas, las cuales a través del arrendamiento constituyeron una fuente importante en la economía de las ciudades.¹⁰ En épocas

⁹ Agüero Aguirre, Saturnino, *Informe de labores 1991*, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, 1991, p. 8.

¹⁰ Ellul, Jaques, *Historia de las instituciones de la antigüedad*, Madrid, Aguilar, p. 337. Menciona, además, que los propietarios de la mediana y pequeña explotación, a menudo habitantes de la ciudad, dejaban en manos de un arrendador la explotación de sus fincas. Véase también la tesis del profesor Emilio Costa en *La locazione di case nel diritto romano*, Roma, L'Erma di Bretschneider, 1966, reimpresso en la edición de 1915, y Levaggi, Abelardo, *Historia del derecho de las obligaciones, contratos y cosas*, Buenos Aires, Perrot, 1982.

posteriores el arrendamiento se extendió a otros bienes, incluida la vivienda.

B. *La concepción romana de arrendamiento*

El arrendamiento, en el derecho romano, generaba un derecho procesal que favorecía al propietario frente al arrendatario y no frente a terceros, situación que ocasionaba que el comprador de una finca alquilada, no respetara convenios anteriores y pudiera expulsar al arrendatario.¹¹

C. *Concepto moderno de arrendamiento*

El concepto romanista moderno de arrendamiento es muy amplio, tanto que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto".¹² Considerado el arrendamiento en su calidad de contrato, Escriche lo define como aquel por medio del cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo.¹³

"Este contrato —destaca Antonio de J. Lozano— es tan necesario y universal como el de compraventa..." "...porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas".¹⁴

D. *Definición jurídica de arrendamiento*

El Código Civil colombiano en su artículo 1973 establece que: "El arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra

11 Muñoz, Luis, *Derecho civil mexicano*, México, Ed. Modelo, 1987, p. 340.

12 Mascareñas, Carlos-E., *Nueva enciclopedia jurídica*, Barcelona, Francisco Seir Ed., 1950, t. II, p. 837.

13 Escriche, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, corregido y aumentado por Juan B. Guin, Bogotá, Temis, 1977, p. 754.

14 Lozano, Antonio de Jesús, *op. cit.*, nota 3, p. 179.

o servicio un precio determinado".¹⁵ De esta aseveración Ortega Torres deduce que el "arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual, conmutativo (aunque puede ser aleatorio en la aparcería), de ejecución sucesiva y es acto administrativo no dispositivo".¹⁶

El artículo 1543 del Código Civil español define así el arrendamiento: "es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".¹⁷

Por lo que respecta al Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 2398 precisa el arrendamiento en los siguientes términos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

Las anteriores definiciones unas más otras menos, todas satisfacen, en sus rasgos esenciales, la figura jurídica del arrendamiento.

2. *El contrato de arrendamiento*

El arrendamiento, visto jurídicamente y como se da en la práctica forense, es un contrato del que surgen diversas relaciones y consecuencias de derecho, por ello es menester su análisis teórico a efecto de ahondar en su conocimiento.

A. *Naturaleza jurídica*

Ante todo es un contrato (véase supra III, 1, D); sin embargo, en cuanto a si se trata de un derecho real o personal, son tres las tesis principales con mayor consistencia:¹⁸

¹⁵ Ortega Torres, Jorge, *Código Civil (Con notas, concordancias, jurisprudencia de la Suprema Corte y normas legales complementarias)*, Bogotá, Temis, 1970, p. 886.

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ Mascareñas, Carlos-E., *op. cit.*, nota 12, p. 837.

¹⁸ Para mayor comprensión de estas tesis, he aquí las definiciones que de derecho personal y real nos proporciona Henri Capitant:

Derecho personal (también de crédito): "Derecho que otorga a su titular (acreedor) el poder de exigir de otra persona (deudor) una prestación consistente en dar, hacer o no hacer una cosa."

Derecho real: "Derecho oponible a todo el mundo y que permite a una persona ejercer un poder sobre un bien. Ej. la propiedad, el usufructo, la servidumbre."

Vocabulario jurídico, Trad. de Aquiles Horacio Guaglianone, Buenos Aires, Depalma, 1979, pp. 207 y 214.

1) *El arrendamiento genera un derecho personal.* Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.

2) *El arrendamiento produce un derecho real.* Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que considera absurdo que si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta.

3) *Una posición intermedia sostiene Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, porque en el primero se trata de un derecho real y en el segundo evidentemente surge un derecho personal.* Castán precisa que no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal.¹⁹

B. Características

A) Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser corpóreos e incorpóreos.

B) Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual.

C) Por el objeto del contrato, es de uso o goce.

D) Respecto a si es oneroso o gratuito, invariablemente es oneroso.²⁰

E) En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral.

¹⁹ Pina, Rafael de, *Derecho civil mexicano*, México, Porrúa, 1961, p. 102, nota 6.

²⁰ Si este contrato fuese gratuito entonces sería comodato, es decir, que a todo contrato de arrendamiento debe mediar un precio.

F) Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal.

G) Es un contrato principal dada su propia finalidad.²¹

H) Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración.²²

I) Adquiere el carácter de formal en nuestro derecho cuando rebasa el monto señalado por la ley.²³

J) Es además un contrato de tracto sucesivo, y

K) Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo²⁴ o agrícola.²⁵

C. Elementos

De la definición de arrendamiento dada por el artículo 2398 del Código Civil del Distrito Federal, se desprenden los siguientes elementos: A) las partes: a) el arrendador, b) el arrendatario; B) la cosa arrendada; C) las obligaciones de las partes, D) el precio cierto, y E) el tiempo cierto.

a. Elementos personales

Son dos: el *arrendador* y el *arrendatario*.

21 Sánchez Cordero, Jorge A., *Diccionario jurídico mexicano*, México, UNAM, 1982, p. 194. Agregamos que es también principal porque del arrendamiento puede derivarse un subcontrato, el subarriendo, el cual no puede darse sin aquél.

22 *Ibidem*.

23 El artículo 2406 del Código Civil establece: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

24 Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, son de carácter administrativo según lo establece el artículo 2411 del Código Civil.

25 Respecto al arrendamiento dicen Antonio Luna Arroyo y Luis G. Alcérrega: "En materia agrícola es el que tiene por objeto conceder el uso y goce de un precio con destino a la explotación agropecuaria a cambio de dinero. En materia agraria la ley prohíbe el arrendamiento de las parcelas, pues deben ser trabajadas por los ejidatarios." *Diccionario de derecho agrario mexicano*, México, Porrúa, 1982, pp. 43-44. No obstante la prohibición mencionada, es un hecho consuetudinario que el arrendamiento de parcelas se practique, de aquí que el Ejecutivo federal haya propuesto en noviembre de 1991 modificaciones al artículo 27 constitucional, a efecto de dar oportunidad al ejidatario para que pueda disponer con mayor libertad de su parcela. Abensour, Emanuel S., *Los arrendamientos rústicos. Principios de legislación. Estudio de derecho comparado*, Roma, FAO, 1966. Este libro contiene una descripción de los contratos de arrendamiento, básicamente de la aparcería, así como su duración, celebración, extinción y transición.

Del artículo 2412 del Código Civil deducimos que el *arrendador* es quien entrega la finca para su uso o goce, y *arrendatario*, el que la recibe debiendo pagar una renta.²⁶

b. Elementos reales

Son la cosa y el precio.

Sobre la cosa objeto de arrendamiento el artículo 2400 del Código Civil establece: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."²⁷

Respecto al precio, éste es tratado en el artículo 2399 del Código Civil, el cual establece: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."²⁸

c. Elementos formales

La consensualidad de este contrato, además de ser uno de sus elementos esenciales constituye un elemento formal; basta que ésta se dé para que pueda celebrarse el arrendamiento. Lo anterior queda consignado en el artículo 2398 del Código Civil al establecer que "hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente...".

La interpretación a la frase "se obligan recíprocamente..", se da, y así es, en el sentido de consensualidad en el objeto del contrato y sus consecuencias jurídicas.

Otros elementos formales del contrato de arrendamiento son el que se hagan por escrito ante notario. Estas formalidades las interpretamos como excepción y no como regla, atendiendo al sentido dado por el legislador a los artículos del Código Civil que a conti-

²⁶ También el artículo 2425, de ese mismo ordenamiento, nos permite deducir quién es el arrendatario.

²⁷ A esta prohibición se refieren los siguientes artículos del Código Civil: 2404: "Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan"; 2405: "Se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren."

²⁸ En los juicios donde se demanda el pago de la renta, haya sido estipulada en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, bastan para probanza la confesional y luego la testimonial.

nuación se citan: artículo 2406: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales." Artículo 2407: "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorga en escritura pública."²⁹

d. Elementos de validez (capacidad)

La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos: a) la capacidad de ejercicio, y b) la capacidad particular de contratación como arrendador y como arrendatario.

Supuesta la capacidad de ejercicio respecto al arrendador, Rojina Villegas afirma: "tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos". Aclara nuestro autor que tal "autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley". Y enumera las personas que pueden arrendar: 1º los propietarios; 2º los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; 3º los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4º los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.³⁰

En el primer caso tienen limitantes los copropietarios cuando la cosa es indivisa y no se cuenta con el consentimiento del otro u otros propietarios.³¹ En cambio, tienen facultades los menores incapacitados para dar en arrendamiento y realizar actos administrativos.

²⁹ La desactualización de la ley, al referirse a los montos de los contratos que deben hacerse por escrito y ante notario, han hecho que la excepción se convierta en regla. Por otra parte, en caso de los predios rústicos, el contrato de arrendamiento no sólo adquiere formalidad con lo dispuesto por el artículo 2407 del CC, sino que lo convierte en un acto solemne al ser formalizado en escritura pública ante notario, cuando la renta pase de cinco mil pesos.

³⁰ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, 4ª. ed., México, Porrúa, 1981, vol. II, p. 559.

³¹ El artículo 2403 del Código Civil del Distrito Federal menciona que "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de otros propietarios".

e. Elementos de las obligaciones

Estos corresponden a las partes, y de acuerdo con lo que establece el Código Civil del Distrito Federal, *son obligaciones del arrendador*:

- 1) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa (artículo 2398).
- 2) Entregar la cosa arrendada (artículo 2412, fracción I). Dentro de esta obligación se incluyen las especificaciones de tiempo de entrega (artículo 2413), lugar de entrega (artículo 2083) y gastos de entrega (artículo 2086).
- 3) Conservar la cosa arrendada en estado de poder ser usada y gozada (artículo 2412, fracción II). Para el caso de incumplimiento se sancionará (artículos 2416 y 2417).
- 4) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada (artículo 2412, fracción III y artículo 2414).
- 5) Garantizar un uso o goce pacífico (artículo 2412, fracción IV).
- 6) Garantizar una posesión útil (artículo 2412); sin vicios o defectos (artículo 2412).
- 7) Responder de la evicción (artículos 2420, 2431 y 2434).
- 8) Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario (artículos 2423 y 2424).
- 9) Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere (artículo 2422).
- 10) Aplicar el derecho del tanto al arrendatario (artículo 2447 relacionado con los artículos 2304 y 2305).
- 11) El pago del impuesto predial (artículo 14 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

Son responsabilidades del arrendatario:

- A) Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425).
- B) Conservar la cosa en el estado en que la reciba (artículo 2425). Responder de los daños y perjuicios (artículo 2425, fracción II). Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa (artículo 2415). Hacer reparaciones menores a la cosa (artículo 2444 y 2467). Respetar la forma original de la cosa (artículo 2441). Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa (artículo 2429).
- C) Usar la cosa solamente para lo conveniente (artículo 2425, fracción III).
- D) Responder en caso de incendio de la cosa arrendada (artículo 2435), excepto cuando tomó todas las precauciones necesarias para

evitarlo o si demuestra que no comenzó en la localidad arrendada (artículos 2436 y 2438).³²

E) Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor al terminar el alquiler (artículos 2422 y 2428).

F) Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento (artículo 2011, fracción III). La especificación de qué es lo que se debe sustituir y cuándo debe restituir la cosa el arrendatario están contenidas en los artículos 2442 y 2443 la primera, y 2478, 2479 y 2483 al 2496.

C. *Terminación del contrato*

La terminación del contrato de arrendamiento tiene los siguientes supuestos:

a) Terminación de arrendamiento de predios urbanos o rústicos por tiempo indeterminado (artículo 2478 del Código Civil).

b) Terminación de arrendamiento de predios rústicos a plazo determinado (artículo 2456).

c) Otras causas de terminación del contrato son: por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción; por expropiación, y por evicción (artículo 2483).

También puede ser por muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiese pactado (artículo 2408).³³

D. *Prórroga del contrato*

En cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, el artículo 2448-C del Código Civil, en lo que respecta

³² En el caso de incendio de cosa arrendada es interesante la sentencia del 30 de noviembre de 1935 de la Corte Suprema de Justicia de Colombia, que Ricardo Uribe-Olguín resume en los siguientes términos: "Cuando el arrendatario no restituye la cosa arrendada porque la destruyó un incendio ¿qué releva de responsabilidad mediante la prueba de ausencia de culpa, la cual consiste en demostrar que puso diligencia y cuidado ordinario o mediano en conservarla, o sólo se exonera probando que el incendio se debió a fuerza mayor o caso fortuito, esto es, ha hecho preciso y concreto lo que le sea imputable? Es el incendio, no el hecho que lo produjo, lo que determina la imposibilidad de restituir la cosa arrendada. Al arrendatario compete demostrar que el incendio fue imprevisto y que no pudo resistirlo con la diligencia y cuidados debidos. Cómo pruebe estos dos extremos, es ya asunto enteramente distinto: hecha la demostración por el medio que fuere eficaz, quedará establecido que el incendio fue caso fortuito." Uribe-Olguín, Ricardo, *Cincuenta breves ensayos sobre obligaciones y contratos*, Bogotá, Temis, 1979, pp. 1-8.

³³ Interpretando ese artículo a contrario sensu.

a la prórroga del contrato, apunta "...que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

En la prórroga de estos contratos cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo pacto en contrario (artículo 2448).

E. *Reconducción tácita*

Treviño García dice: "cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad".³⁴

En relación con lo anterior, en el caso de predios rústicos se entenderá renovado el contrato por un año, y si el inmueble fuese urbano, el arrendamiento continuará indefinidamente (artículos 2478 y 2479).

F. *Subcontrato de arrendamiento*

El subarriendo o subcontrato de arrendamiento está normado en los artículos 2480, 2481 y 2482 del Código Civil.

Se dice que hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada.³⁵

En el subcontrato de arrendamiento a las partes se les designa subarrendador y subarrendatario.

³⁴ Treviño García, Ricardo, *Contratos civiles y sus generalidades*, Guadalajara, México, Librería Font, 1972, pp. 166 y 167.

³⁵ La hipoteca del derecho arrendaticio también podría ser subcontrato. Al respecto, Juan Vallet Goytisolo, notario de Madrid, plantea la posibilidad de la *hipoteca del derecho arrendaticio* y la examina detenidamente con base en la resolución de 12 de marzo de 1902, dada por la Dirección General de los Registros y del Notariado (de Madrid), donde se asentó que "la inscripción del arrendamiento convierte a éste en un derecho real que puede enajenarse cuando no se ha prohibido expresamente, y los derechos reales enajenables, conforme a las leyes, son hipotecables, con arreglo al artículo 106 de la Ley Hipotecaria". Después de un exhaustivo examen de esa posibilidad donde se presupone pros y contras técnico-jurídicos, Vallet Goytisolo deja abierta la factibilidad de realización de la hipoteca en el derecho de arrendamiento de empresas en calidad de arrendatarias de las fincas donde se encuentran establecidas y en el caso de locales comerciales, deja al margen la hipotecabilidad del derecho arrendaticio en lo que se refiere a la vivienda dado que ésta tiene menor posibilidad de crédito hipotecario. Vallet Goytisolo, Juan, *Hipoteca del derecho arrendaticio*, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1951, p. 116.

Antes de abordar el punto siguiente conviene agregar que la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 57 *bis*, también es competente para conocer de quejas de los consumidores en contra de arrendadores, en el Distrito Federal, instancia en la cual aproximadamente tres meses después de iniciada la queja, suelen los arrendadores acceder a prorrogar el contrato de arrendamiento en condiciones generalmente ventajosas para el arrendatario, pues de no concederla, pesan sobre aquéllos, apercibimientos de multas considerables y mayor pérdida de tiempo.

IV. DERECHO ADJETIVO

1. *El juicio de arrendamiento*

Un juicio típico de esta naturaleza dentro del derecho adjetivo es el juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación, el cual nos servirá de modelo y guía en el análisis de sus principales etapas.

2. *Fases del juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación*

A. *Demanda*

Es el escrito inicial con que el actor (arrendador) basado en un interés legítimo, pide la intervención del órgano jurisdiccional (juez de arrendamiento inmobiliario) para la actuación de una norma sustantiva a un caso concreto.

La integración de la demanda con todos y cada uno de sus requisitos formales está contenida en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala los siguientes:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre del actor y la casa señalada para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, y

VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

Completan lo anterior los artículos 256, 257, 957 y 958 del mencionado Código.

B. *Contestación de la demanda*

Aceptada la demanda por el juez, procede lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles (CPC); en el sentido de que "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda", es decir, siguiendo los lineamientos que señala el artículo 255 citado con anterioridad y demás, atendiendo a lo que dispone el artículo 266 del mismo ordenamiento, el cual entre otras cosas estipula: "En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos...".

La contestación de la demanda está implicada de diversas excepciones, como la de falta de personalidad e incompetencias del juez (declinatoria, inhibitoria, litispendencia y conexidad, etcétera), que merecen especial atención de la parte demandada. El término para contestar la demanda es de cinco días hábiles posteriores al del emplazamiento, a diferencia de otros juicios que es de nueve días (artículos 959 y 960 del CPC).

C. *Audiencia previa y de conciliación*

El legislador, con el afán de evitar juicios onerosos para las partes y para el Estado, reformó la ley creando en 1985 los conciliadores y con ellos la *audiencia previa y de conciliación* (artículos 961-963 del CPC), para que en ella se avengan o concilien las partes a efecto de que celebren un convenio y por ende las mismas den por terminado el juicio.³⁶

³⁶ A este respecto el artículo 961 del CPC establece: "Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa de conciliación dentro de los cinco días siguientes... El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio."

En esta audiencia el conciliador propone alternativas de solución al litigio, procurando que las partes lleguen a un convenio, el cual deberá aprobarlo el juzgador, siempre y cuando reúna los requisitos de ley. Si dicha concertación es aprobada se le dará el carácter de cosa juzgada o sentencia ejecutoria.

En caso de incumplimiento del convenio, el juzgador, con base en el artículo 505 del Código adjetivo, de inmediato mandará ejecutar el convenio.

Si las partes no llegaren a un acuerdo conciliatorio, con fundamento en el artículo 962 del Código Procesal, "el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con más amplias facultades de dirección procesal, examinará en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento". Además, aplicará el contenido de lo dispuesto por el artículo 963, el cual señala que: "Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba".

Concluido el término probatorio el juzgador admitirá las pruebas (artículo 290 del CPC) y fijará el día y hora para el desahogo de las mismas, mandando preparar las pruebas que así lo requieran conforme a lo dispuesto en la ley adjetiva civil (artículos 289 y 964).

Desahogadas todas y cada una de las pruebas, el juez pasará al periodo de alegatos, en el cual las partes harán valer lo que a su derecho convenga o bien presentarán por escrito sus conclusiones de alegatos. Concluido este lapso se citará a las partes para oír sentencia.

D. *Sentencia*

Se entiende como sentencia definitiva en primera instancia la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia el juez al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

Dictada la sentencia definitiva las partes pueden impugnarla o combatirla por medio de los recursos ordinarios (apelación) o bien mediante el juicio de amparo correspondiente, mismo que se tramitará ante el tribunal de apelación o ante la autoridad federal que corresponda (tribunales federales).

E. *Ejecución de sentencia*

De conformidad con el artículo 426 del CPC, que indica: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria", entendemos que se trata de resolución que además de declarar la aplicabilidad de la norma al hecho controvertido, impone a una de las partes una conducta determinada (sanción) contenida en la disposición abstracta; es decir, cuando queda firme la resolución del juez al caso concreto, se dice que dicha sentencia tiene autoridad de cosa juzgada (artículo 422 del CPC).

Con fundamento en el artículo 501 del CPC, el juez ordenará cumplir su resolución mandando ejecutar la sentencia. En este caso (juicio de terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación), ordenará lanzar del inmueble al inquilino por haberse decretado la terminación del contrato de arrendamiento, con base en lo dispuesto en los artículos 525 y 966 del citado Código.

F. *Apelación*

La apelación es un recurso por medio del cual un tribunal de segunda instancia, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución dada en primera instancia.

Para el caso que nos ocupa, el recurso de apelación es el medio que tienen las partes para impugnar una sentencia, recurriendo para ello ante el tribunal de apelación (artículo 967).

G. *Amparo*

Procede la demanda de amparo en los casos en que, dada una sentencia definitiva, se alegue la violación de la ley y se acredite ésta mediante los agravios respectivos, los errores de interpretación jurídica en perjuicio del quejoso, tanto de leyes sustantivas como adjetivas.

Se ha definido al juicio de amparo, en su carácter de juicio como "un proceso impugnativo extraordinario de carácter federal, que produce la nulidad del acto reclamado y de los que de él derivan".³⁷

³⁷ Becerra Bautista, José, *El proceso civil en México*, 6a. ed., México, Porrúa, 1977, p. 694.

3. *Recapitulación*

A partir del análisis del arrendamiento en su concepción de problema social, como contrato y juicio de arrendamiento inmobiliario, planteamos a continuación las conclusiones.

A. *El arrendamiento como problema social*

1) El arrendamiento inmobiliario resulta un problema de considerable magnitud principalmente en el Distrito Federal, que se traduce en:

- a) Escasez de viviendas para renta.³⁸
- b) Las pocas habitaciones rentadas resultan caras e inadecuadas.
- c) Sobreocupación de viviendas, lo que provoca promiscuidad e influencias negativas en el desarrollo de los integrantes de la familia.
- d) aparición de cinturones de miseria, ciudades perdidas, "paracaidismo" y sus consecuentes derivaciones.

2) Las causas de este problema se encuentran en:

- a) Una política paternalista hacia el arrendatario y de desaliento al arrendador.
- b) Insuficiencia de los programas gubernamentales de renta y venta de casas y prácticamente anulación del inversionista privado en el ramo de viviendas para renta.

3) La congelación de rentas decretada hace casi cincuenta años, que en su momento fue sabia decisión política, a través del tiempo se ha convertido en un beneficio que sólo favorece a un porcentaje poco significativo de la población del Distrito Federal y ha perjudicado a arrendadores, haciendo que ese decreto se torne injusto.

B. *El arrendamiento como contrato*

1) El contrato de arrendamiento se ha señalado como el segundo contrato en importancia, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa.

³⁸ Ha sido tan dramático el problema de arrendamiento de la vivienda tanto en el Distrito Federal como en otras entidades federativas, según lo demuestra la Ley Inquilinaria del Estado de Nayarit, "que data del año de 1926, la que establece en su artículo primero que la celebración del contrato de inquilinato es de utilidad pública y que en consecuencia todo propietario está obligado a ceder el uso de la casa que no ocupe para sí al inquilino que la solicite, de acuerdo con las disposiciones de la Ley. Y adelante la ley establece un *juicio fulminante sin recurso alguno*, para obligar al propietario a entregar la posesión de la casa a la persona que la ha pedido en arrendamiento". Aguilar Gutiérrez, Antonio y Derbez Muro, Julio, *Panorama de la legislación civil de México*, México, UNAM, 1960, p. 100.

2) Este contrato tiene como características principales su bilateralidad y consensualidad, la prestación de una cosa para su uso o goce por el arrendador al arrendatario, mediando un tiempo determinado y el pago de una renta.

C. *El arrendamiento como juicio*

1) El arrendamiento inmobiliario, en su carácter de juicio en materia civil, es un proceso por medio del cual se dirime una controversia.

2) El juicio de arrendamiento tanto en lo que se refiere a la parte sustantiva como a la adjetiva, satisface en lo general las exigencias de un derecho cada vez más justo y expedito.

V. CONCLUSIONES

1. Abrogar los decretos de congelación de rentas y sus consecuentes prórrogas de los contratos de arrendamiento del Distrito Federal.

2. Crear una bolsa de vivienda al servicio de los habitantes del Distrito Federal, donde obligatoriamente se inscriban todas las viviendas y necesidad de ellas destinadas para renta, a fin de que haya un lugar único donde pueda consultarse la disponibilidad de tales inmuebles.

3. Reformar la ley sustantiva con objeto de evitar un paternalismo excesivo del Estado hacia el arrendatario y una actitud en contra del arrendador, y adecuar el monto de las rentas refiriéndolas a días de salarios mínimos.

4. Dar estímulos al inversionista en materia de edificaciones de vivienda para renta y complementar los programas gubernamentales de renta o venta de viviendas con acciones semejantes de la iniciativa privada, y

5. Abreviar el procedimiento en los juicios de materia arrendaticia, especialmente en lo que se refiere a la presentación de pruebas, lo cual alarga innecesariamente este tipo de juicios con un costo social enorme.

Juan Luis GONZÁLEZ ALCÁNTARA