

## EL ARTÍCULO PRIMERO DEL DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO

### A. *Introducción*

Permitásenos explicar por qué reseñamos exclusivamente el artículo primero de este decreto, publicado en el *Diario Oficial* el pasado 7 de febrero de 1985. Se trata de un decreto que reformó y adicionó diez cuerpos legislativos, a saber: el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, la Ley Federal de la Vivienda, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley de Obras Públicas y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Todas estas reformas y adiciones tienen un denominador común: se relacionan con el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación y son respuesta a las demandas que tanto arrendadores como arrendatarios han venido haciendo desde tiempo atrás para que el legislador se dedicara a la tarea de dictar medidas que resolvieran los innumerables problemas que el arrendamiento de casa-habitación presenta.

El artículo primero de este precepto se refiere, precisamente, a las reformas del ordenamiento civil, que son, desde nuestro punto de vista, las más conflictivas, junto con las del artículo segundo que reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles, pues atañen directamente a la relación arrendador-arrendatario, no así los demás que contienen medidas de inducción para la construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, medidas de simplificación administrativa, o de tareas que atañen directamente al Estado.

La labor del Legislativo, que culminó en este decreto, fue ardua. Una comisión integrada por trece diputados de los diferentes grupos parlamentarios, denominada Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento,

miento, se aplicó, desde el 23 de diciembre de 1983, a la tarea de revisar los anteproyectos existentes desde años anteriores, consultar a inquilinos, propietarios, especialistas en la defensa de unos y otros, estudiosos de la materia, autoridades de empresas públicas y privadas cuyas labores están relacionadas de alguna forma con el arrendamiento de viviendas.

Las consultas se hicieron con base en un temario elaborado por dicha Comisión. Este temario contiene nueve puntos que fueron discutidos en cada una de las seis reuniones de trabajo que se llevaron a cabo entre el 15 y el 31 de mayo de 1984; en ellas las instituciones consultadas emitieron su opinión y fueron sometidas al interrogatorio de los miembros de la Comisión.

Con el material recabado en dichas reuniones, el enviado por otros organismos —que sin haber participado en ellas remitieron sus puntos de vista en torno al problema—, y el producto de la investigación de los asesores de la Comisión, se empezaron a elaborar y discutir varias ideas hasta que se logró un proyecto de decreto que fue presentado al Pleno de la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión el 14 de diciembre de ese mismo año. A partir de la discusión de dicho proyecto se le hicieron algunas modificaciones al mismo, después de lo cual se le turnó a la H. Cámara de Senadores en donde, finalmente, fue aprobado y remitido al Ejecutivo para su publicación en el *Diario Oficial* de la Federación.

Nos debe quedar muy claro que el decreto es un conjunto, pero que, por la propia naturaleza del mismo, puede ser analizado artículo por artículo, dado que los ámbitos materiales de cada uno son diferentes, de tal manera que los efectos que se esperan pueden evaluarse tanto en forma integral como unitaria.

Así pues, nuestro interés se centrará exclusivamente en el ámbito del derecho civil; es decir, las reformas contenidas en el artículo primero del multicitado decreto. Este artículo contiene básicamente dos reformas: una al capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y otra al artículo 3042.

*B. Capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto:  
"Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación"*

Se establece que los trece artículos que comprende el capítulo son disposiciones de orden público e interés social; en consecuencia, los derechos en él estipulados son irrenunciables y cualquier acuerdo en contrario se tendrá por no puesto (artículo 2448).

En consonancia con el párrafo cuarto del artículo cuarto constitucio-

nal, en el cual se establece que toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa, se dispone que sólo podrán arrendarse locales que reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley (artículo 2448 A), responsabilizando al arrendador que no acate las órdenes de la autoridad sanitaria correspondiente, de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por causa de las condiciones antihigiénicas e insalubres en que se encuentre la vivienda (artículo 2448 B).

El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, con el fin de garantizar la estabilidad de la familia en la casa-habitación y, al mismo tiempo, evitar que el arrendador sufriera graves perjuicios económicos por mantener "congelada" la finca a causa de un arrendamiento demasiado prolongado. Así pues, se establece que el contrato tendrá una duración mínima de un año, prorrogable a voluntad del arrendatario por otros dos, haciendo con ello un total de tres años, en los cuales éste podrá disfrutar del inmueble siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas (artículo 2448 C).

Se protege, o por lo menos se intenta hacerlo, la economía del arrendatario al introducirse dos medidas de control de la renta, no contempladas hasta ahora por el legislador mexicano: se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y se regula el incremento de la misma en función de los aumentos del salario mínimo general de la zona, de tal manera que aquélla sólo podrá ser aumentada anualmente y hasta por un 85% "del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue" (artículo 2448 D, según fe de erratas publicada el 29 de mayo de 1985).

Se uniforman los plazos en que debe pagarse la renta; anteriormente, además del convencional, existían tres: mensual, quincenal o semanal, dependiendo del monto de la renta. En la actualidad, a falta de convenio debe cubrirse por mensualidades vencidas y sólo a partir del día en que se recibe el inmueble (artículo 2448 E).

Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, necesariamente, han de formularse por escrito, mismo que ha de registrarse ante las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal. El arrendatario tiene derecho a exigir una copia del contrato debidamente registrado o en su defecto registrarlo por sí mismo. La falta de forma se imputa al arrendador; esto es que, en caso dado, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato (artículos 2448 F y G). En todo contrato deberán transcribirse, íntegras, las disposiciones de este capítulo, amén de los mínimos que se señalan, como

son los nombres de los contratantes, la ubicación y descripción de la finca, etcétera (artículo 2448 L).

Se especifica el derecho de preferencia del arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto para el caso en que el arrendador quisiere vender la finca arrendada. En ambos supuestos el inquilino deberá estar al corriente en el pago de la renta. Por lo que se refiere al ejercicio del derecho del tanto el propietario deberá avisar, en forma indubitable, al arrendatario su deseo de vender detallando el precio y demás modalidades del contrato, con el fin de que en un plazo de quince días éste pueda manifestar si desea hacer uso o no de ese derecho. En caso de que los términos de la oferta varien, el arrendador deberá dar nuevo aviso al inquilino, excepto si el cambio se refiere al precio y las variaciones en el mismo no exceden de un 10% de la oferta inicial. Cualquier contrato realizado en contravención a lo establecido en este precepto será nulo de pleno derecho y los notarios que hubieren, en su caso, autorizado la escrituración incurrirán en responsabilidad.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la operación, y el derecho del tanto precluye en caso de que el arrendatario no manifieste su voluntad en el plazo establecido (artículos 2448 I y J).

Finalmente, se establece en este capítulo que la garantía del contrato sólo podrá ser de fianza o de depósito, a elección del arrendatario, cuando se trate de inmuebles de interés social. Se conserva la prohibición, al propietario, de rehusar a los fiadores que cumplan los requisitos de ley (artículo 2448 K).

### C. *El artículo 3042*

Este numeral fue adicionado para hacer congruente el capítulo relativo al registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables con el derecho del tanto consagrado en el capítulo que describimos en el apartado anterior. De esta manera, se prohíbe inscribir las escrituras en las que se transfiera la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento si en ellas no consta expresamente que se cumplió con lo establecido por los artículos 2448 I y J.

### D. *Observaciones críticas*

Queremos hacer manifiesto nuestro aplauso al legislador pues, después de muchos años, por fin aceptó el compromiso social de estudiar

y tomar medidas con la intención de solucionar un asunto tan conflictivo como el arrendamiento.

Entre los grandes aciertos de este primer artículo del multicitado decreto del 7 de febrero, están, desde nuestro punto de vista:

*a.* Considerar como normas de orden público e interés social todo lo relativo al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, poniendo, así, fin a la práctica común de los arrendadores, quienes, a través de un contrato-machote, hacían que los arrendatarios renunciaran a los pocos derechos concedidos por la ley.

*b.* Adecuar los instrumentos anuales de las rentas a los aumentos del salario mínimo apunta un tanto a favor de éste en la carrera con los precios, pues normalmente éstos aumentan mucho más que el incremento de aquél con el consiguiente deterioro de su poder adquisitivo.

*c.* Transparentar la situación del arrendatario obligando al arrendador a otorgar contrato por escrito en el cual deberán precisarse, claramente, los términos del mismo, dejando que la carga de la prueba recaiga sobre éste último. Con ello se pretende evitar otra de las prácticas comunes: la realización de contratos ficticios o verbales mediante los cuales ambas partes quedaban en situación oscura e irregular.

*d.* Establecer explícitamente la subrogación a favor de los familiares que vivieren con el arrendatario en caso de muerte de este último.

*e.* Hacer del derecho del tanto un derecho absoluto en el sentido de que sólo estará sujeto a la condición de puntualidad en el pago de la renta, por lo que ya no dependerá del tiempo que tenga el inquilino ocupando el inmueble, sino de su interés y responsabilidad con sus obligaciones.

A pesar de nuestro beneplácito con la acción del legislador no podemos pasar por alto sus desaciertos, que también en este decreto se observan. Sobre todo en dos aspectos: *a)* control de las rentas, y *b)* oscuridad en sus términos.

Respecto al control de rentas, estableció medidas parciales, lo cual es casi como no haberlas establecido. El control de los incrementos es sólo un paliativo parcial al problema; se debió haber legislado, de una vez, sobre la renta íncial a través de controles vía valor catastral o comercial de los inmuebles. No desconocemos el gravísimo conflicto político que ello implica; sin embargo, hubiera sido muchísimo más efectiva su acción.

En relación con la oscuridad de sus términos, nos referimos especialmente al concepto de "año en el que el contrato se renueve o se prorrogue" contenido en su artículo 2448 D. La iniciativa hablaba del incremento al salario mínimo en el año anterior, lo cual resulta claro

sin lugar a dudas. ¿Por qué se hizo el cambio? La intención fue de que tanto renta como salarios se incrementaran simultáneamente, sin embargo se le escapó al legislador el hecho de que los contratos de arrendamiento se renuevan en diferentes épocas del año y el salario se revisa en fechas precisas. Por tanto, puede darse el caso en que un contrato sea renovado después del incremento al salario mínimo de principio de año y el emergente de mediados quede fuera, de tal suerte que a esos contratos sólo se les pueda aumentar entre el 16% y el 21.5% y a los otros entre el 21.5% y el 42.5% que corresponden, respectivamente y en forma aproximada, al 85% del incremento correspondiente a la primera revisión del salario mínimo y al 85% del total del incremento en el año.

Por último, queremos manifestar que fue una verdadera lástima que el legislador no hubiera tocado el decreto del 30 de diciembre de 1948, causa directa del estado ruinoso en que se encuentran muchas viviendas en el perímetro del Distrito Federal.

Alicia Elena PÉREZ DUARTE Y NOROÑA