

INTRODUCCIÓN

En la mayor parte de las poblaciones (por no decir en todas) la necesidad de locales para habitación es cada vez más apremiante. Nuestra Gran Ciudad, no escapa a este problema. Es necesario darle una habitación digna a cada habitante y para hacerlo se requiere de un gran esfuerzo y de muchos recursos. Es fácil establecer en la Constitución y en las Leyes el derecho a una vivienda digna, segura e higiénica; pero en la práctica y en la vida cotidiana, presenta grandes dificultades. El cuarto párrafo del artículo cuarto constitucional (creado por Decreto publicado en el *Diario Oficial* del 7 de Febrero de 1983), establece “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”. Por su parte, el artículo primero de la Ley Federal de Vivienda (*Diario Oficial* del 7 de Febrero de 1984) señala que

“La presente Ley es reglamentaria del Artículo 4º párrafo cuarto de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa”. Han transcurrido aproximadamente veinte años desde la publicación de esos decretos y los avances en materia de habitación son escasos, debido a los altos costos de los inmuebles y de los materiales de construcción.

Es necesario buscar medidas factibles que ayuden no a solucionar el problema, pero sí a atemperarlo. Los Gobiernos tanto Federal como Locales han hecho grandes esfuerzos en ese sentido, pero hay que motivar a la iniciativa privada para que invierta en estos renglones y así ayudar a la población en general. Se han hecho a la fecha grandes avances. Por una parte el sector público y el sector social han incrementado la producción de vivienda de interés social y de habitaciones populares y por la otra el Poder Legislativo y las autoridades administrativas han tratado de crear un marco legal y reglamentario ade-

cuado que permita la utilización máxima de los recursos materiales en ésta área y evitar, en lo posible, los conflictos sociales que este problema lleva aparejados.

Es obvio que en la solución de los grandes problemas nacionales y el de la vivienda digna es uno de ellos como lo prueba el contenido tanto del Artículo Cuarto Constitucional, como la Ley Federal de Vivienda, deben participar tanto las autoridades como los particulares. Con iniciativas adecuadas, imaginación y creatividad debiera motivarse a la iniciativa privada para invertir en estos renglones.

Significativos y muy relevantes en esta materia son los programas ejecutados a partir del macrosismo que sufrió la Ciudad de México en Septiembre de 1985: El Programa Emergente de Renovación Habitacional (en donde los Notarios públicos de la capital intervinieron en la titulación de aproximadamente cincuenta mil viviendas), el de Casa Propia y el de Autoconstrucción de Vivienda, entre otros.

No obstante estos intentos de solución, existen circunstancias y ordenamientos legales, como la especulación bursátil, las altas tasas de interés, el Código Financie-

ro del Distrito Federal, en el capítulo de impuesto predial y la Ley del Impuesto sobre la Renta, que disuaden a los particulares a invertir en la construcción de edificaciones destinadas a ser arrendadas para habitación, a tal extremo que en los últimos veinte a veinticinco años, no se ha otorgado una sola licencia para construir edificios de apartamentos para ser rentados por sus propietarios y destinados a habitación.

No hay duda de la gran necesidad que se tiene actualmente de inmuebles para ser destinados a casa habitación. El incremento desmesurado de la población exige nuevos espacios para vivienda. Cada día cientos de jóvenes se casan y requieren un lugar para vivir y la mayoría no tiene los recursos suficientes para comprarlo. Puede pensarse que una solución sería ir a vivir a la casa de la suegra, pero con más frecuencia se da el caso de que ya no es posible esa solución, por que la suegra sigue viviendo en la casa de la suya (de la casa de la suegra de la suegra, se entiende). Este problema de la falta de viviendas no puede ni debe soslayarse y todos los

remedios que puedan llegar a proporcionar un alivio deben intentarse.

Es fácil, pero utópico, endilgarle el problema y su solución al Estado. Que el Gobierno del Distrito Federal (o en su caso la Federación) construya casas para habitación y se les entregue a las personas necesitadas a cambio de una renta que el habitante pueda dejar de pagar cuanto le venga en gana. Esta solución no es viable ni en los países más ricos del mundo, menos lo será en nuestra querida patria tan llena de necesidades y tan sempiternamente pobre. Es necesario proponer soluciones viables. Una de ellas, no debe caber duda, es el motivar a personas con suficientes recursos, para que inviertan en la adquisición o construcción de edificaciones para ser destinadas a la habitación.

Se dice simple. Motivar a esas personas para que destinen sus inmuebles a ser ocupadas por personas necesitadas de casa habitación. Si la persona que va a ocupar la vivienda es necesitada, esto es, pobre, por lógica no puede comprarla. No se le va a donar ni a dar en comodato. El destino del inmueble así, no cabe duda, debería de ser para darse en arrenda-

miento para casa habitación. La dificultad, es ¿cómo puede hacerse esa motivación? Toda persona requiere un incentivo para la realización de una actividad. En la actualidad tales incentivos no existen y la prueba es que nadie construye para dar en arrendamiento el inmueble destinado a vivienda. Existen miles de inmuebles que se construyen para destinarse a casa habitación, pero no a través del arrendamiento, sino a través de compraventas. Ahí sí existe motivación. Es un gran negocio construir viviendas para venta, por que la gran demanda de inmuebles para casa habitación hace rentable la inversión, pero esta operación no soluciona los graves problemas de vivienda para las clases populares.

En la situación actual, tal parece que el legislador lo que pretende es disuadir a los inversionistas para la construcción de inmuebles para ser dados en arrendamiento para casa habitación. En primer lugar, la legislación civil impone cargas muy pesadas a los arrendadores, tales como plazos y prórrogas forzosos, responsabilidades por daños, limitaciones para enajenar libremente el bien, restricciones

para el aumento de rentas y otras. En segundo lugar, el riesgo siempre presente del incumplimiento por parte del arrendatario para el pago de las rentas (recuérdese que los inquilinos siempre son personas de escasos recursos, ya que si no fuera así comprarían el bien, no lo arrendarían), por regla general por situaciones ajenas a su voluntad, como dificultades económicas nacionales, falta de empleos, enfermedades y falta de seguridad en materia de salud, etc. Por último, los graves problemas fiscales, como son el pago del impuesto predial que es significativamente más alto, si la base del tributo es la renta del inmueble que su valor catastral unitario; el pago del impuesto sobre la renta y la gran dificultad para determinar los impuestos y la presentación de manifestaciones incomprensibles para estar al corriente en el cumplimiento de esos deberes.

Los inmuebles actualmente dados en arrendamiento para casa habitación, tienden a cambiar su régimen jurídico de propiedad normal al de propiedad en condominio, para venderse en sus diferentes locales o partes, a diversas personas, ya

que los propietarios no quieren ser arrendadores por las graves obligaciones que les impone la ley civil y su responsabilidad fiscal. Estas situaciones agravan el problema de falta de habitaciones en la gran urbe.

Además, siempre han existido problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios, ya que la relación es difícil, lo que es una causa más de disuación a los propietarios para llegar a ser arrendadores, lo que agrava la motivación de los inversionistas a la construcción de viviendas para renta. El arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario pretende a precio bajo una vivienda limpia, segura y permanente.

Se han construido si, muchas viviendas en los últimos años, pero no para darlas en arrendamiento, sino para venta y han originado a los inversionistas en esa rama, ganancias millonarias, pero éstos no han coadyuvado a solucionar el problema de falta de habitaciones en las clases populares de escasos o medios recursos económicos.

La actividad legislativa en esta materia, en los últimos años, ha sido muy intensa, pero tal parece que no pretende ni ha pretendido nunca incentivar la inversión privada en vivienda para renta o evitar en alguna medida los graves problemas que se originan entre arrendadores y arrendatarios, sino proporcionar, sin conseguirlo por falta de inventiva, pretendidos derechos de los arrendatarios a permanecer en el inmueble aún cuando no cumplan sus obligaciones básicas.

De 1985 a 2003 se han publicado siete Decretos en esta materia:

A. El decreto de “Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento” de fecha 28 de Diciembre de 1984 publicado en el *Diario Oficial* del 7 de Febrero de 1985.

B. El Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, publicado en el *Diario Oficial* del 21 de Julio de 1993, que modificó la mayor parte de las reformas que se habían introducido en el

primer decreto mencionado y en cuyos transitorios dispuso que entraría en vigor noventa días después de su publicación.

C. El decreto publicado en el *Diario Oficial* el 23 de Septiembre de 1993, que tuvo por finalidad principal prorrogar la entrada en vigor de las reformas contenidas en el Decreto anterior de 1993, hasta el día 19 de Octubre de 1998.

D. Decreto publicado en el *Diario Oficial* el 19 de Octubre de 1998 que prorrogó la entrada en vigor de las reformas contenidas en el Decreto de 1993, hasta el 19 de Abril de 1999.

E. Decreto publicado en la *Gaceta Oficial del D. F.:* (el Código Civil que anteriormente era para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, ahora es sólo Código Civil para el Distrito Federal y por lo tanto sus reformas o adiciones se publican en la *Gaceta Oficial del D. F.:* y ya no en el *Diario Oficial de la Federación*) el 17 de Abril de 1999 que tuvo como finalidad principal prorrogar la entrada en vigor de las reformas contenidas en el Decreto de 1993, hasta el 30 de Abril del año 2000.

F. Decreto publicado en la *Gaceta Oficial del D. F.* el 28 de Abril de 2000 que prorrogó la entrada en vigor de las reformas contenidas en el Decreto de 1993, hasta el 31 de Diciembre de 2001; y

G. El Decreto publicado en la *Gaceta Oficial del D. F.:* el 16 de Enero de 2003, que vuelve a reformar la mayor parte de los artículos relacionados con el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Después del Decreto publicado en la *Gaceta Oficial* del 28 de Abril de 2000, ya no hubo otra prórroga para que entraran en vigor plenamente las reformas que se habían hecho al Código Civil por el Decreto de 1993 y por lo tanto esas reformas entraron plenamente en vigor a partir del primero de Enero de 2002. Esas reformas, en lo general eran buenas y atemperaron los problemas graves que se suscitaban con la legislación de 1985 y durante todo el año 2002 hubo una relativa tranquilidad en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Se pensó que esas reformas podrían dar confianza a los arrendadores y crear un clima de mode-

ración en esas relaciones. Sin embargo, ese ambiente sólo duró un año. El Decreto publicado el 16 de Enero de 2003 volvió a crear la incertidumbre existente a partir de las reformas de 1985.

Muchos estudiosos de esas disciplinas hicieron votos por que los legisladores estudiaran y se asesoraran de maestros universitarios para que si se hacían nuevas reformas a la legislación en esa materia, fueran útiles, congruentes y coadyuvaran a resolver el grave problema de la vivienda en esta Gran Ciudad. Por desgracia no fue así y las reformas seguramente no ayudarán a ese propósito.

Existen otros dos Decretos en materia de arrendamiento que son independientes de los mencionados y que regulan materias diferentes; el publicado en el *Diario Oficial* del 30 de Diciembre de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento de las casas y locales que se citan y el publicado en el *Diario Oficial* del 30 de Diciembre de 1992 que abrogó el anteriormente citado de 1948. (Estos nueve decretos pueden consultarse en el libro *Contratos Civiles* del autor de este trabajo).

ESTUDIO DE LAS DISPOSICIONES ACTUALMENTE VIGENTES

A continuación se hará un estudio de las disposiciones en materia de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación tomando en consideración las reformas publicadas en la *Gaceta Oficial del D. F.* el 16 de Enero de 2003.

A. Normas de orden público

El artículo 2448 con base en las reformas de 1985 establecía que “Las disposiciones de ese Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. En el año de 1993 se reforma el artículo para señalar: “Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son

irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. La reforma en ese sentido al artículo no pudo ser más desafortunada, ya que dio pauta para considerar que las disposiciones contenidas en los artículos 2448-C, 2448-D en su primer párrafo, 2448-E, 2448-F, 2448-I, 2448-J, 2448-K y 2448-L no eran de orden público ni de interés social y que los interesados al celebrar un contrato de arrendamiento de un predio urbano para casa habitación, podían libremente pactar cualquier cláusula que contradijera el contenido de esos preceptos, con toda impunidad. Dejaba sólo como de orden público e interés social lo relativo a las condiciones de higiene, salubridad y habitabilidad del predio arrendado, el registro del contrato que como se verá más adelante no existe tal registro y la posibilidad de subrogarse en los derechos del arrendatario las personas que hubieran real y permanentemente habitado el inmueble en vida del arrendatario, situación ésta muy difícil de actualizar.

La reforma de 2003, vuelve el artículo a la redacción anterior señalando “Las dis-

posiciones contenidas en este capítulo son de orden público de interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. Ese sí es un acierto de la reforma. El autor de este estudio, ya lo había manifestado y ahora lo reitera, aunque no se diga expresamente, es claro que toda disposición contenida en el código es de orden público e interés social, ya que si no fuera así, ¿Qué estaría haciendo el legislador? ¿Disposiciones para ser renunciadas o violadas impunemente? Por otra parte, como se verá en especial en los comentarios a los artículos 2448-G y 2448-H no se entiende ni donde está el orden público ni el interés social.

B. Condiciones de higiene y seguridad

El artículo 2448-A señala que no debe 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. Este artículo es prácticamente

igual al 2448 original del Código (antes de la reforma de 1985) con la excepción de que antes decía que no podrá y hora que no deberá y antes lo sujetaba a las disposiciones del Código Sanitario y ahora simplemente a la posibilidad de habitabilidad, sin explicar que se entiende por eso. Como se ve, la redacción ahora no añade nada a la disposición original y sí muestra la impreparación del legislador de no precisar cuáles son las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. Además tuvo la oportunidad y no la aprovechó para evitar el término “condiciones” que tiene en materia civil una connotación muy precisa y usar otro que gramaticalmente fuera más adecuado.

C. Necesidad de obras higiénicas y seguras

El artículo 2448-B establece que el arrendador que no haga las obras que ordena la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los in-

quilinos sufran por esa causa. Ese artículo como el anterior, es prácticamente igual al 2449 original del código, con las excepciones de que antes se precisaba al Departamento de Salubridad Pública como el organismo que debería señalar las obras necesarias y ahora simplemente lo deja a la “autoridad correspondiente”, y ahora se agregó la palabra “segura” y por ello precisó que no sólo deben hacerse las reparaciones que ordene la autoridad sanitaria, sino la autoridad competente, porque pueden requerirse reparaciones no sólo sanitarias, sino de seguridad del inmueble.

Estas precisiones se hacen para hacer hincapié en que, en términos generales, las reformas no fueron ni atinadas ni razonablemente comentadas y analizadas: las aparentemente acertadas como las ya comentadas, fueron copiadas de las que ya existían y las nuevas, no fueron suficientemente meditadas. Esta crítica se hace para mostrar a los estudiantes de derecho y público en general que hacer reformas al código o redactar un nuevo capítulo no es fácil, que es necesario estudiar las disciplinas jurídicas y meditar

sobre ese estudio y si alguna vez este trabajo llega a manos de los legisladores, para motivarlos a ser más cuidadosos en su labor, para que busquen la asesoría de personas capacitadas y para que los encargados de formular iniciativas, también se superen en su labor; esta crítica no es pues sólo con el afán de molestar o denigrar.

D. Plazo

Respecto al plazo a estipularse en el contrato, la reforma publicada el Enero del 2003, reformó dos artículos: El 2398 y e 2448-C.

El artículo 2398 reformado por el Decreto publicado en 1993 antes mencionado, indicaba: “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. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.

El artículo 2448-C conforme a la refor-

ma de 1993 señalaba: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario”.

No cabe duda de que la redacción de ese artículo 2448-C es una estupidez. En otras palabras indica: La duración mínima del contrato será de un año forzoso, si quieren y si no, no.

En la reforma a éste artículo publicada en la Gaceta el 16 de enero de 2003, tuvo la gran oportunidad el legislador de derogar ese artículo, o por lo menos redactarlo en forma jurídica normal; pero no. ¡Cómo perder la oportunidad de decir tonteras! Véase porqué.

Ahora el artículo señala: Art. 2448-C. “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados 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**”. (las negrillas son del autor). Otra vez, y ahora seguro para muchos años, la dura-

ción mínima del contrato será forzosamente por un año, si quieren y si no, no. Ya el artículo como estaba antes de la reforma era tonto, pero ahora es mal intencionado, ya que admite varias interpretaciones. Antes la interpretación era unánime, quienes lo aprobaron eran ignorantes y tontos y simplemente no se hacía caso del artículo y las partes, pactaban el plazo que les daba la gana; pero ahora, el problema se complica. Lo del “convenio en contrario” ¿Se aplica a todo el artículo como una unidad y se puede fijar un plazo en el contrato como convenga a los interesados? ¿Se aplica lo de “convenio en contrario” sólo al plazo? Por último, ¿Lo del “convenio en contrario” sólo se aplica a la prórroga? ¿Verdad que el maquillaje al artículo sólo lo empeoró?

Uno de los problemas más serios que se presentan entre arrendadores y arrendatarios, es precisamente el que tiene que ver con el plazo (los otros son los relacionados con el monto o fijación de la renta y con la necesidad de reparaciones). Como se ha visto, el código no señala solución alguna a este respecto. No se pretende dar una solución definitiva y perfecta,

pero sí hubiera sido deseable y conveniente, el que el legislador hubiera dado una respuesta sana a este requerimiento social.

Existe el temor de fijar un plazo forzoso en los contratos en general, porque se puede atentar contra los principios de libertad individual y seguridad de la propiedad y por otra parte, podría esta medida disuadir a los propietarios a dar en arrendamiento para casa habitación sus inmuebles, pero en esta materia es indispensable, ya que es una exigencia popular la certeza del uso de bienes para habitación. No se pretende dañar al arrendador ni lesionar sus derechos, sino sólo crear un ambiente legal equitativo entre arrendadores y arrendatarios; y si se celebra el contrato, darle a través de una permanencia normal, una seguridad de vida al arrendatario. También hay que prever la posibilidad de que se obligara al arrendatario a renunciar en su perjuicio el plazo y así, para responder a estos planteamientos se propone la creación de un artículo en esa materia como el siguiente: “Plazo. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas desti-

nadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador. A solicitud del arrendatario se podrá pactar un plazo menor, siempre que se justifiquen las razones en el mismo contrato. Los términos o expresiones que impliquen violación a este artículo, se tienen por no puestos”. Por otra parte, es conveniente establecer el derecho de prórroga, pero en forma clara y precisa, no como está actualmente la redacción del precepto; ya que si se toma en consideración que los arrendadores tienen destinado el inmueble a ser arrendado es mejor que se le prorrogue el contrato al arrendatario que ya lo está ocupando, si está al corriente en el pago de sus rentas y ha cumplido con todas sus obligaciones.

El legislador reformó también el artículo 2398 sin ninguna necesidad y sólo para hacer patente su incapacidad y ligereza. Su reforma fue establecer que “el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año”. El precepto lo hizo repetitivo, porque la reforma al artículo 2448-C ya señala, con las grandes fallas anotadas, que el plazo forzoso es de un año, pero en

este artículo no habla de prórroga, ni de “salvo convenio en contrario”. ¿Ahora, cuál artículo debe aplicarse en forma preferente? ¿El 2398 que en forma tajante precisa el plazo mínimo forzoso sin considerar ninguna prórroga, o el 2448-C que habla de prórroga y de “salvo convenio en contrario”? ¿Debe considerarse el artículo 2448-C como norma de excepción y por lo tanto prevalece sobre el 2398 que sería norma general? Señores legisladores, que difícil es su trabajo si además de no saber de leyes ni de redacción no se asesoran de profesionales capacitados.

El artículo 2398 no se refería ni debe referirse a la duración del contrato, sino a impedir que los arrendadores, por falta de cuidado, comprometan el uso y disposición de sus inmuebles a plazos muy largos que resten valor a las propiedades e impidan su libre circulación, lo que origina tropiezos en el tráfico inmobiliario en perjuicio de la sociedad. El artículo trataba de impedir la obligatoriedad de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a casa habitación por más de diez años. No tenía nada que ver con la duración del contrato. Ahora, como que-

dó, está equívoco. Sí hace referencia a esa obligatoriedad en los contratos de inmuebles destinados a comercio o industria, pero ya no a la habitación, y por lo tanto, ahora puede celebrarse, que contra sentido, un contrato de arrendamiento para casa habitación por veinte, por cincuenta o más años; y no se puede celebrar por más de veinte si se destina o comercio o industria. Una vez más se reitera que la crítica trata de ser constructiva, aunque no se logre ese propósito.

E. Pago de la renta en moneda nacional

La modificación al artículo 2448-D relacionada con la reforma al 2448, es un gran acierto.

Señala actualmente el 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 ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal (en el año 2003 ese salario mínimo es de \$43.65

por lo que la cantidad a determinar es \$6,547.50), el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

Antes de la reforma, con base en el Decreto publicado en 1993, el artículo establecía que “para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional”, pero como el artículo 2448 señalaba que sólo las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 24448-G y 2448-H eran de orden público e interés social, se consideró que la renta podría pactarse en dólares, por no ser el artículo 2448-D de orden público e interés social y por lo tanto, admitía pacto en contrario. Según este criterio la disposición podía interpretarse así: “La renta en los contratos de inmuebles destinados a la habitación deberá estipularse en moneda nacional, si los contratantes quieren”.

Uno de los pocos aciertos de la reforma de 1985 era precisamente la reiteración del principio contenido en la primera parte del artículo octavo de la Ley Monetaria para evitar los serios daños a la población mayoritaria de convenir contratos de arrendamiento con el pago de la renta en

moneda extranjera, y no hay por qué considerar que ese precepto ha cambiado. Cuando el código indicaba que la renta debía pagarse en moneda nacional, no lo hacía como recomendación bondadosa sino como una disposición general y abstracta que debía cumplirse. Quienes quisieron darle otra interpretación, atentaron en contra de la población más necesitada y manifiestamente violando el precepto que era categórico. Ahora, con la reforma de 2003, yo no cabe ninguna duda; el artículo 2448 establece que todas las disposiciones del Capítulo son de orden público e interés social y que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta; y el artículo 2448-D, en forma contundente establece que la renta debe estipularse en moneda nacional.

La segunda parte del artículo es congruente con la posibilidad de prorrogar el plazo de vigencia del contrato. Si por voluntad del arrendatario se prorroga por un año la vigencia del contrato porque no hubiera un convenio en contrario, la renta sólo podría incrementarse en un diez por ciento, siempre que su monto no excediera de la cantidad ahí indicada. Si por

una parte los arrendadores tienen destinado el inmueble al uso habitacional y necesitan arrendarlo y por otra los arrendatarios pretenden cierta certeza en un uso más o menos prolongado del bien, y si una persona ya lo tiene y además ha cumplido con sus obligaciones emanadas del contrato, no existe una razón normal para no mantenerla en ese uso, cuando a mayor abundamiento puede permitirse un incremento adecuado en el monto de la renta.

En la actualidad, la claridad de las disposiciones indicadas, evitará que la renta de inmuebles destinados a la habitación se pacten en dólares, lo que originaba graves perjuicios a la población necesitada de vivienda.

Las personas de buena voluntad creen sinceramente que la redacción de este artículo impedirá abusos, pero no faltará quien interprete el artículo diciendo que la renta se fija y debe pagarse en moneda nacional, pero después de realizar un ajuste, ya que en el contrato se puede pactar el pago en moneda nacional, en el equivalente a determinados factores, como el valor de ciertas mercancías u otros meca-

nismos (como el valor de barriles de petróleo o el valor de onzas de plata, etc.) para elevar el monto de la renta.

Sería deseable que el artículo se adicionara con la prohibición expresa de utilizar mecanismos para actualizar o ajustar el monto de la renta, ya sea utilizando los UDIS (unidades de inversión), el índice nacional de precios al consumidor, el monto del salario mínimo, el valor de los CETES (certificados de Tesorería), etcétera.

F. Plazo para el pago de la renta

Conforme al artículo 2448-E la renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. Al artículo se le agregaron dos párrafos “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” y “El arrendador no podrá exigir en su caso,

más de una mensualidad de rentas a manera de depósito”.

Por lo que se refiere al primer párrafo, el legislador consideró el problema desde el punto de vista de los recibos que debe entregar el arrendador al arrendatario al momento en que éste hace el pago de una mensualidad de rentas y por lo tanto supuso que el arrendatario siempre paga su renta mes a mes y el arrendador o no entrega recibos o no los entrega puntualmente, y por ese motivo presumió el pago, supuso que los pagos habían sido efectuados y que el arrendador no entregó recibos, y para romper esa presunción, el arrendador debe hacer el requerimiento correspondiente en tiempo y forma. Lo que legislador olvida, es que quien debe probar el pago efectuado es el arrendatario, mostrando los recibos correspondientes. En la vida cotidiana, ningún arrendatario paga sin recabar al mismo tiempo su recibo, ya que sabe y tiene conocimiento de que el recibo es el único medio de prueba. Ahora, con esta redacción del artículo, lo más seguro es que los arrendadores para suprimir esa presunción de pago, no sólo requieran al arrendatario

cuando éste se atrase dos meses en el pago de su renta, sino que le demanden la resolución del contrato por el incumplimiento de sus obligaciones. Si de todas maneras deberán ver a un abogado para que haga el requerimiento, de una vez le demandarán la resolución del contrato; y la medida en vez de haber sido benéfica para el arrendatario, le resultará perjudicial.

Por lo que se refiere al último párrafo, no deja de ser una puerilidad, ya que cuando se exija al arrendatario una cantidad mayor como depósito, basta con no llamarla depósito sino pago anticipado de rentas, para evitar la prohibición.

G. Forma del contrato

El artículo 2448-F establece que el contrato debe otorgarse por escrito y que debe contener “cuando menos” las estipulaciones que ahí se mencionan. Con base en la redacción anterior del artículo, ya se hacía la crítica de que ese “cuando menos” era muy difícil superar, ya que difícilmente un contrato de arrendamiento podría contener algo más que lo que el precepto decía que “cuando menos” debía

contener; pero el legislador muy hábil, encontró algo más que podía haber contenido el contrato y no se preveía conforme a la redacción anterior del artículo. Precisar el lugar de pago de la renta, el monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía y el carácter y facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad. Ya con la redacción anterior, se podía formular una pregunta ¿Es posible que un contrato de arrendamiento contuviera algo más que lo que el precepto exigía como "cuando menos"? Y se ve, que sí era posible. Ahora hay que analizar lo que el legislador quiere que se contenga además:

En la reforma se indica que debe pactarse el lugar de pago de la renta. Esta mención no es necesaria, ya que el artículo 2427 no reformado establece que la renta debe pagarse en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa habitación del arrendatario.

El monto del depósito y en su caso los datos del fiador en garantía, no se da en todos los contratos, por eso se dice "en su

caso” y por otra parte, el fiador siempre será en garantía, toda fianza es una garantía, por lo que sale sobrando la expresión “fiador en garantía”.

H. Registro del contrato

El artículo 2440-G no sólo se mantuvo igual sino que se reitera, por la reforma al 2448 que es de orden público e interés social. Indica el precepto que el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente; que el arrendatario tendrá acción para demandar el registro y además el derecho de registrar por su cuenta la copia de su contrato. Lo que el legislador olvidó antes y ahora reitera el olvido, es que no existe ningún registro de contratos de arrendamiento; no hay donde registrar esos contratos y por ende, no hay autoridad competente para registrarlos.

Los únicos contratos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad (que no en un registro de contratos que no existe) son aquellos en que se pacte un anticipo de rentas por más de tres años o un plazo por más de seis años y ese registro es

potestativo y no obligatorio y su finalidad es hacer pública una situación, que podría afectar y perjudicar a terceras personas adquirentes del inmueble y proteger los derechos del arrendatario frente a futuros propietarios. Señala el artículo 3,042 “En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:... (y en la fracción) III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años”.

Este artículo (2448-G), como se ve, es una tontería doble, ya que por una parte, no existe un registro de contratos de arrendamiento y por otra, singulariza esa disposición en el artículo 2448 como de “orden público e interés social”. Aquí sí, el legislador debió aprovechar por segunda vez (la primera fue en la reforma de 1993), la oportunidad para revocar ese estúpido artículo y no lo hizo.

I. El contrato no termina por la muerte de los contratantes

El artículo 2448-H merece el mismo comentario que el anterior en el sentido

de que el legislador desaprovechó otra oportunidad de derogar un artículo improcedente y confuso y no lo hizo, y por el contrario le ratifica la categoría de orden público e interés social. Tal parece que desde la reforma de 1993 al legislador le gustó lo del “orden público e interés social”; consideró improcedente suprimir esas menciones y al no encontrar a qué artículos comprender dentro de esos conceptos, ahora los incluyó a todos los del capítulo; antes, en 1993 al no encontrar qué artículos comprender dentro de esos conceptos, tomó parece al azar los que consideró más adecuados y no le atinó.

Señala que el contrato de arrendamiento no termina por muerte ni del arrendador ni del arrendatario. Nunca ha terminado por esos motivos, ni en el país, ni conforme a la legislación comparada.

Por otra parte, establece la subrogación en los derechos del arrendatario que muere en favor del cónyuge, concubina o concubinario, hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, “siempre y cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario”, pero no establece quién

tiene derecho preferente, si todos por igual y por ende todos serán arrendatarios o sólo uno o alguno de ellos, ni como se harán valer esos derechos, si a través de la tramitación de la sucesión, conforme a las reglas generales o no, ni como se probará esa habitación real y permanente, ni por cuanto tiempo, etc., etc., lo que hace del precepto una regla confusa e inaplicable.

J. Derecho del tanto

El artículo 2448-J establece actualmente en favor del arrendatario un derecho del tanto, aunque el artículo lo llama de preferencia, para adquirir en igualdad de condiciones el inmueble arrendado que pretenda vender el arrendador.

En caso de que el propietario decida vender el inmueble arrendado, el o los inquilinos, siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas, tienen derecho preferente para adquirirlo, en igualdad de condiciones que un tercero y para ese efecto, el propietario deberá dar aviso por escrito a los arrendatarios de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de

la compraventa, y el o los inquilinos tienen un plazo de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer su derecho de preferencia, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta. Si el arrendador cambia cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de esa fecha, tendrá un nuevo plazo de treinta días para ejercer su derecho. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar ese nuevo aviso cuando el incremento o decremento sea de más de un diez por ciento.

La compraventa realizada en contravención a lo dispuesto en el artículo, otorga al arrendatario el derecho a la acción de retracto y además a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, así como a la acción de nulidad, establece el mismo precepto. Estas acciones prescribirán sesenta días después de que tenga

conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

El artículo que se comenta señala además que si el arrendatario no cumple con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de ese artículo, precluirá su derecho y se le agregó un párrafo para señalar que “Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compraventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación”.

Cuando la ley otorga al arrendatario el derecho a la acción retracto, significa que el derecho concedido no es simplemente de preferencia, como lo era hasta antes de la reforma de 2003, sino un derecho del tanto, ya que la acción de retracto es la acción procesal para restablecer el derecho del tanto violado por el arrendador. En el siguiente apartado se verá como funcionan en la práctica esos derechos.

K. Derechos del tanto y de la acción de retracto

Si se celebra una compraventa sin respetarse el derecho de preferencia que tie-

ne el arrendatario para adquirir el inmueble, ¿Qué derechos le otorga la ley? Antes de responder a esta pregunta es necesario hacer un pequeño análisis de algunos antecedentes.

A. En la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, viviendas y Locales, publicada en el *D. O.* del 15 de Diciembre de 1954 se señalaba:

ART. 22.—En caso de que un propietario desee vender su piso departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, **manifieste si hace uso del derecho del tanto.**

ART. 23.—Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, **el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente**, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, **siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio**, dentro de los quince días si-

guientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios... se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

*B. La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el D. O. del 28 de Diciembre de 1972, establecía el derecho del tanto para los inquilinos al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año hubiere ocupado con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local y en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio y señalaba el artículo 28 “Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, **el inquilino o la institución oficial** que haya financiado o construido el condominio, **podrá subrogarse en lugar del adquirente**, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, **siempre que haga uso del derecho de retracto**, con exhibición del precio, dentro de los 15*

días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación”.

C. Las actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (D. O. del 31 de Diciembre de 1998 con última reforma publicada en la *Gaceta Oficial* el 16 de enero de 2003), no obstante que establece un derecho de preferencia para el arrendatario en caso de venta de la unidad (Art. 22), ya no establece el procedimiento para que el arrendatario preterido en una operación de compraventa entre el copropietario y un tercero, haga uso de su derecho. (El derecho del tanto de los copropietarios tiene prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario).

D. El Código Civil, de conformidad con las últimas reformas publicadas en el *Gaceta Oficial* el 16 de enero de 2003, señala en su artículo 2448-J:

En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios, siempre que están al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos **a cualquier tercero** en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente...

II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia...

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

V. La compra venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo **otorga al arrendatario el derecho a la acción de retracto** y por otro lado **a reclamar daños y perjuicios**, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; **así como a la acción de nulidad**. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

E. ¿Qué es la acción de retracto? Pudimos no hacernos esta pregunta entre el 1 de Enero de 1999 en que entró en vigor la actual Ley de Propiedad en Condominio y

el 17 de Enero de 2003 en que entró en vigor la reforma al artículo 1448-J del Código Civil, porque en la legislación vigente no existía el término, pero ahora ya no.

Ningún ordenamiento vigente define que es el retracto, ni la acción de retracto, ni la forma de hacerla valer.

El *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas* del Lic. Antonio de J. Lozano (Edición Facsimilar hecha por el Tribunal Superior de Justicia del D. F. en 1991) señala: “**RETRACTO.**—El derecho que compete a ciertas personas para retraer o quedarse por el tanto con la cosa vendida a otro; o bien, el derecho que por ley, costumbre o pacto compete a alguno para anular alguna venta y tomar para sí por el mismo precio la cosa vendida a otro. Hay varias especies de retracto... En todos los retractos el que retrae se subroga en lugar del primer comprador, teniendo lugar en él los efectos de la venta primera y si se hubiesen hecho después otras ventas, quedan anuladas como si no se hubieran celebrado... El retracto tiene también el nombre de tanteo”.

El *Diccionario de Derecho Privado* bajo la dirección de los señores D. Ignacio de

Casso y Romero y D. Francisco Cervera y Jiménez Alfaro, publicado por “Editorial Labor”, SA, impreso en Barcelona, España, en 1954, establece: “El derecho en virtud del cual puede su titular adquirir una cosa, dejando sin efecto una transmisión anterior de la misma, mediante el cumplimiento de ciertas condiciones, **es el derecho de retracto**, el cual puede ser convencional o legal... Es retracto legal el derecho que, por ministerio de la ley, se concede a ciertas personas, y en ciertas condiciones, para adquirir una cosa, dejando sin efecto una transmisión anterior, **subrogándose**, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del adquirente”.

Con los antecedentes expuestos, se pueda dar ya una respuesta a la pregunta planteada.

Si a un inquilino no se le respeta su derecho del tanto para adquirir el inmueble que ocupa, la ley le otorga la acción de retracto.

Cuando es violado el derecho del tanto, su titular puede demandar primero la nulidad de la escritura de compraventa celebrada en su perjuicio; en segundo lugar,

debe demandar la nulidad de la inscripción registral del título anterior; en tercer lugar demandar la substitución del comprador en el acto, contrato de compraventa, para ser él substituido en vez del comprador original y por último demandar el otorgamiento de la escritura notarial en que se haga constar esa substitución y le sirva de título de propiedad del bien.

La acción de retracto pretende que se haga efectivo judicialmente el derecho del tanto del inquilino y que se haga mediante un procedimiento directo y sin mayores trámites ni complicaciones.

Si no existiera esa acción de retracto, el camino para reparar la violación al derecho del tanto del inquilino sería: Primero, habría que demandar la nulidad tanto de la escritura de compraventa como del acto jurídico, contrato de compraventa y la nulidad de la inscripción registral correspondiente. La sentencia debe declarar nula la escritura (título) de compraventa y condenar a las partes, vendedor y comprador en esa escritura a sufrir esa nulidad; ordenar al Notario que intervino en ella, a asentar en nota complementaria la resolución de nulidad pronunciada

por el Juez y a ordenar al Registrador la cancelación de la inscripción del título declaro nulo. Segundo, una vez obtenida esa nulidad y ejecutada, esto es, hecha la anotación complementaria y la cancelación registral, demandar el otorgamiento y firma de la escritura de compraventa por la cual el propietario venda al inquilino el inmueble en el precio y demás circunstancias o condiciones en que celebró la operación anterior.

Las dificultades que pueden presentarse con esta última solución, es que entre el primero y segundo pasos, puede el propietario vender una vez más a un tercero el inmueble y el inquilino no terminaría nunca una serie de juicios de nulidad o puede haber circunstancias que impidan o dificulten el otorgamiento de la escritura de compraventa a favor del inquilino, como sería el caso de que el inmueble en ese período fuera embargado.

Las acción de retracto por economía procesal, se ejecuta prácticamente en un solo acto toda la operación de nulidad y substitución, con efectos desde la fecha de celebración de la compraventa y como indica el Licenciado Lozano en su *Diccio-*

nario Razonado, “en todos los retractos el que retrae se subroga en lugar del primer comprador, teniendo lugar en él los efectos de la venta primera y si se hubiesen hecho después otras ventas, quedan anuladas como si no se hubieran celebrado”.

L. Prelación en el derecho de preferencia

El artículo 2448-K establece el derecho de preferencia entre los arrendatarios que hicieren uso de su derecho para adquirir el inmueble, señalando que lo tiene el que tuviere mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la oferta. Señala el artículo “salvo convenio en contrario” y no puede uno imaginar en dónde y cuándo habrá ese convenio en contrario.

Ya antes se apuntó que este contrato es una fuente continua y permanente de problemas y preocupaciones. Las partes en el contrato siempre están en dificultades; en general el arrendador considera que están o han destruido su inmueble y el arrendatario que está pagando una

renta excesiva por un uso precario y limitado; por otra parte, para el legislador siempre es un riesgo inclinarse hacia una u otra parte, ya que si lo hace en favor del inquilino, disuade a los propietarios a arrendar para casa habitación, inclusive para construir para esos fines y si lo hace en favor del arrendador, perjudica los intereses de las mayorías desprotegidas. Encontrar el justo medio aristotélico es una labor difícil y por regla general imposible, sin embargo, hay que proponer, por lo menos, algunas soluciones.

Tres pueden considerarse los problemas fundamentales en esta materia y son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones en la finca arrendada, ya que el arrendador pretende una renta lo más cuantiosa posible y la conservación de su inmueble, y el arrendatario, una renta reducida, un lugar habitable seguro y la seguridad de un plazo razonable.

Cuando se trató del plazo del contrato, ya se sugirió el establecimiento de un mínimo para estos contratos destinados a

la habitación y con la posibilidad de prórroga.

Por lo que se refiere al monto de la renta, es conveniente señalar bases generales para fijar los límites máximos, que vayan acorde con los intereses de ambas partes y sólo el legislador puede establecerlas. Al dejar al libre juego del mercado el monto de las rentas, siempre existe y existirá un abuso por parte de los arrendadores.

Si se toma en consideración que conforme al artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, puede determinarse el valor catastral con base en valores unitarios o con base en las rentas que produzca un inmueble y se determina multiplicando por 38.47 el total de las contraprestaciones correspondientes a un bimestre y el resultado se multiplica por diez; si una renta se estipula por cuatro mil pesos mensuales, el valor catastral del predio sería de tres millones setenta y siete mil seiscientos pesos; y si se capitaliza la renta al 12% anual, el valor del predio sería de cuatrocientos mil pesos, podría autorizársele una renta mensual de cuatro mil pesos; lo que daría un valor

de capitalización de rentas al doce por ciento anual, lo que es muy provechoso. Por ello, podría proponerse un artículo en esta materia que expresara:

ART. __.—*Monto máximo de la renta.* El monto de la renta mensual no podrá exceder del cero punto uno por ciento del valor catastral determinado con base en rentas o del uno por ciento del valor catastral determinado con base en valores unitarios o del uno por ciento del valor de avalúo del inmueble. Para tal efecto, el arrendador podrá mandar practicar un avalúo a personas autorizada por la Tesorería para practicar avalúos para efectos fiscales y deberá presentarlo por lo menos con ocho días de anticipación a la celebración del contrato a la Oficina de Catastro, con la solicitud de que sea revisado para efectos de poder fijar el monto de la renta en los contratos que después celebre. Presentado el avalúo a la Tesorería, tendrá un plazo de vigencia para fijar la renta en los contratos de arrendamiento de un año.

Por último, es necesario proponer algo sensato en materia de reparaciones que

es el otro punto crítico en esta materia. Existen reparaciones que desde un punto de vista práctico y normal corresponde hacerlas al arrendatario, como son todas aquellas que se originan por el uso normal del inmueble y existen otras que para conservar la estabilidad y funcionalidad del bien, le corresponden al arrendador. Deben precisarse cuáles son las que le corresponden al propietario y establecer un medio práctico para que las haga.

Se propone señalar como obligaciones del arrendador, entre otras, la de efectuar las reparaciones necesarias que garanticen la estabilidad del inmueble, las buenas condiciones sanitarias el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, de drenaje, hidráulicas y las que eviten todo tipo de filtraciones y la de cambiar por otros de mediana calidad los muebles de baño, cocina, el calentador de agua y otros similares, que tengan más de diez años de uso y que por su estado no presten un buen servicio y establecer un artículo como el siguiente:

ART. ____.—*Necesidad de reparaciones.*
El arrendador no puede durante el arren-

damiento mudar la forma del bien arrendado ni intervenir en el uso legítimo de él, salvo el caso de que deba hacer reparaciones urgentes, a cuyo efecto el arrendatario deberá 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 origine. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones a que está obligado, quedará a elección del arrendatario demandar la resolución del arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles; en la inteligencia de que si el arrendador no hiciera las reparaciones en el término que en ejecución de sentencia fije el Juez, éste podrá autorizar al arrendatario a que las haga, a cuenta de rentas.

Es muy difícil el estudio del contrato de arrendamiento sujetándose sólo a las disposiciones legales vigentes, cuando se ha demostrado que éstas son insuficientes y mal redactadas y por ello, la crítica sin

propuestas no es sana. A ello obedece el que se sugiera alguna solución, tomando en cuenta la realidad en este medio y la práctica jurídica mexicana.