

Dos regímenes normativos para el arrendamiento inmobiliario destinado a habitación en el Distrito Federal

*José G. Zúñiga Alegría,
Juan Antonio Castillo López
Antonio Eduardo Pardiño Quiroz*

A partir del 19 de octubre de 1993 han estado en vigor dos regímenes normativos para el arrendamiento inmobiliario destinado a habitación en la ciudad de México, uno proteccionista y otro liberal. La aplicación del primero o del segundo se ha hecho depender de las reglas establecidas en los artículos transitorios del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, sucesivamente reformadas para prolongar la dualidad de regímenes que inicialmente se previó duraría cinco años. El problema es que la interpretación de los artículos transitorios no ha sido correcta y el resultado ha sido la aplicación fraudulenta del régimen liberal en los casos en que debió de aplicarse el régimen proteccionista.

From October 19th 1993, two normative regimes have come into force for the real estate leasing for habitation in México City; one protectionist and one liberal. The application of either the first or the second depends on the rules established in the transitory articles of the decree published in the Official Journal of the Federation on July 21 1993, successively reformed to prolong the duality of regimes that was initially foreseen to last five years. The problem is that the interpretation of the transitory articles has been correct and has resulted in the fraudulent application of the liberal regime in the cases where the protectionist regime should have been applied.

Sumario: Introducción. / Las reformas del 21 de julio de 1993. / Efectos sociales del decreto. / Reforma a los artículos transitorios. / Se difiere la derogación del sistema anterior. / Interpretación de las disposiciones transitorias. / Conclusiones. / Bibliografía. / Hemerografía. / Legislación considerada. / Otras fuentes.

Introducción

En la actualidad existen dos regímenes diferentes, tanto en el aspecto sustantivo como en el procesal para el arrendamiento de inmuebles destinados a habitación en el Distrito Federal. Esto se debe a las reformas efectuadas mediante decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993 a los artículos transitorios del diverso decreto publicado el 21 de julio de ese mismo año, a través del cual se reformó profundamente la normatividad de espíritu tutelar vigente a partir del año de 1985.

Los artículos transitorios reformados son los que determinan en qué casos se debe aplicar el régimen anterior al decreto del 21 de julio de 1993 y en qué casos el que es producto de ese decreto. Los propios transitorios prevén la unificación de la normatividad para el 19 de octubre de 1998, fecha en que sólo subsistiría el régimen surgido de las reformas del 21 de julio de 1993. No obstante, lo que en realidad ocurrió ese día fue la expedición de un nuevo decreto que aplazó la unificación para el 19 de abril

de 1999, y el 17 de abril de ese mismo año un decreto más la volvió a aplazar, ahora para el 30 de abril del año 2000.

La dualidad de sistemas normativos tiene su origen en la inconformidad social suscitada por la transformación de la normatividad proteccionista, en normatividad que deja al libre acuerdo entre las partes las condiciones y términos de la contratación, y en caso de controversia ventilada ante los tribunales suprime las ventajas procesales atribuidas al arrendatario. Frente a ello se opta, no por derogar el decreto del 21 de julio de 1993 sino por aminorar su impacto haciendo aplicable a algunos casos el régimen o sistema anterior y a otros el posterior. En términos sociales el efecto fue el esperado si consideramos que terminaron las acciones de protesta de las organizaciones populares involucradas. Empero, si existen dos sistemas vigentes que son aplicables a una misma materia, uno de los cuales es ventajoso respecto del otro, el impulso de hacer aplicable el primero para quien tiene mayores posibilidades de imponer las condiciones que más le favorezcan, en este caso el arrendador, será muy fuerte, y la posibilidad de que se produzca o no el fraude a la ley va a depender de los controles establecidos para la aplicación de los sistemas.

Nosotros aventuramos la hipótesis de que por falta de previsión del legislador no se adoptaron los controles necesarios para evitar el fraude a la ley y el resultado ha sido, independientemente del número de decretos expedidos que han postergado la unificación de regímenes normativos, por último, para el 13 de abril de este año, la aplicación indiscriminada del nuevo régimen en los casos en que debió de aplicarse el anterior.

Las reformas del 21 de julio de 1993

Mediante decreto, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, fueron reformados en materia de arrendamiento inmobiliario el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y la Ley Federal de Protección al Consumidor; reformas que en su oportunidad nos ocupamos de comentar con amplitud,¹ por lo que aquí sólo ofrecemos lo que pretende ser una síntesis:

1. CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio y José G. ZÚNIGA ALEGRÍA, "Reformas en Materia Inquilinaria. De la Planeación a la Improvisación", *Alegatos*, núm. 28, UAM-A, México, 1994, pp. 533-534.

Respecto del Código Civil se suprime el carácter de *orden público e interés social* que se le otorgaba a todas las disposiciones referentes al arrendamiento inmobiliario destinado a habitación, y sólo mantienen ese carácter las disposiciones relativas a condiciones de higiene que debe tener la localidad dada en arrendamiento (artículo 2448-A); obras que debe realizar el arrendador ordenadas por la autoridad sanitaria (artículo 2448-B); registro del contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal (artículo 2448-G); y en caso de muerte del arrendatario, subrogación en sus derechos por parte de sus familiares que hubiesen habitado real y permanentemente el inmueble en vida de aquél (artículo 2448-H). Se mantiene que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación será de un año forzoso para el arrendador y el arrendatario, pero se le agrega la frase: *salvo convenio en contrario*, lo que permite la celebración de contratos por tan sólo uno o dos meses (artículo 2448-C); se deja al acuerdo entre las partes el aumento que pueden tener las pensiones rentísticas, en tanto que previamente sólo podían aumentar como máximo el 85% de lo que aumentara el salario mínimo en el año en que el contrato se renovara o se prorrogara (derogación del artículo 2448-D); se suprime la prórroga obligatoria hasta por dos años más al concluir el primer año de arrendamiento en el caso en que el arrendatario estuviera al corriente en el pago de las rentas y la solicitara antes de que terminara el contrato (artículo 2448-C); y el derecho del tanto o de preferencia de que gozaba el arrendatario para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, el inmueble alquilado en caso de que el arrendador quisiera venderlo, sufre una severa transformación, ya que con anterioridad el que no se respetara el citado derecho era causa de nulidad de la venta y ahora con la reforma sólo da derecho al arrendatario a exigir una indemnización por daños y perjuicios que no puede ser inferior al 50% del importe de las rentas de un año, prescribiendo su derecho sesenta días después de que tenga conocimiento de la enajenación (artículo 2448-J).

CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio y José G. ZÚNIGA ALEGRÍA, "Reformas en Materia Inquilinaria. De la Planeación a la Improvisación (segunda parte)" *Alegatos*, núm. 31, UAM-A, México, 1995, pp. 481-486.

CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio y José G. ZÚNIGA ALEGRÍA, y Ma. Alejandra LÓPEZ LORENZANA (coordinadores), "Las últimas Reformas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para el Distrito Federal. Apuntes para una sana reflexión", *Cuaderno Docente*, núm. 72, México, UAM-A, 1996.

En cuanto al Código de Procedimientos Civiles se reforma profundamente el título Décimo Sexto Bis, denominado *De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación*, que pasa a denominarse simplemente *De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario*. Con ello se posibilita que a través de este procedimiento también se tramiten litigios derivados de arrendamientos de locales comerciales e industriales. Al respecto cabe señalar que por el indudable impacto social que tiene el arrendamiento con destino habitacional el título décimo sexto bis otorgaba algunos privilegios procesales al arrendatario, lo que no sucedía tratándose de los arrendamientos con destino diferente, pues los litigios de ellos derivados debían tramitarse siguiendo las reglas del *juicio ordinario civil*.

Mediante las reformas al código adjetivo se busca reducir drásticamente los tiempos de solución de los litigios, estructurando para ello un proceso sumario cuya primera instancia puede agotarse en un plazo máximo de cuatro meses, cuando con anterioridad podía llevar hasta dos años.

En el nuevo procedimiento la no contestación de la demanda produce la confesión *ficta* sin importar quién sea el demandado (artículo 271). Anteriormente si el demandado era el arrendatario la que operaba era la *negativa ficta*, como aún sigue previéndose en los casos en que se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y cuando el emplazamiento se realice por edictos; se suprime la audiencia previa y de conciliación, lo mismo que el plazo de ofrecimiento de pruebas de diez días, debiendo ahora las partes ofrecerlas en sus escritos de demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención (artículo 958); la fecha para la celebración de la audiencia de ley que antes se señalaba al concluir sin convenio la audiencia conciliatoria, ahora debe fijarse desde el auto admisorio de la demanda (artículo 959); la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, que justo es decirlo en la mayoría de los casos era ofrecida por los arrendatarios para retardar el proceso, ahora sólo es admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de tales prestaciones (artículo 285); se limitan seriamente las posibilidades de que el juzgador auxilie a las partes en la preparación de las pruebas, ya que tienen directamente la carga de prepararlas a menos que demuestren la imposibilidad para hacerlo, y se declararán desiertas por causa imputable al

oferente las pruebas no preparadas, sin que se pueda diferir ni suspender la audiencia en ningún caso por ese motivo (artículo 960). Se establece como regla general que las apelaciones, aún tratándose en contra de la sentencia definitiva sólo serán admitidas en el efecto devolutivo, lo que significa que otorgando una fianza el arrendador puede llevar a cabo un desalojo antes de que se dicte sentencia en segunda instancia (artículo 966). De igual manera se suprime la procedencia de la apelación extraordinaria (artículo 965 fracción II) y, finalmente, se deroga el *juicio especial de desahucio* contemplado en el capítulo IV, título séptimo del código adjetivo, que procedía para desalojar al arrendatario cuando adeudara dos o más pensiones rentísticas, pero en donde la providencia de lanzamiento quedaba sin efecto si aquél se ponía al corriente en el pago de las rentas.

Por último, respecto de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la reforma consiste en la supresión de competencia para la Procuraduría Federal del Consumidor, respecto de conflictos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación (artículo 73). Así desaparece la posibilidad para el arrendatario, en su carácter de consumidor, de solucionar diferencias con su casero de una manera económica antes de intentar la vía jurisdiccional, que es más onerosa tanto en tiempo como en dinero.

Efectos sociales del decreto

Apenas expedido el decreto, un importante número de organizaciones populares anunciaron movilizaciones que incluían plantones en el Departamento del Distrito Federal, en la Cámara de Diputados, en la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal y en la residencia oficial de Los Pinos; apoyadas por partidos políticos como el de la Revolución Democrática y el Popular Socialista, pidieron desde un primer momento la derogación de las reformas. El 28 de julio de 1993 llegaron prácticamente a las puertas de la casa presidencial exigiendo que el entonces presidente de la república, Carlos Salinas de Gortari, los recibiera. Esto no sucedió pero estas organizaciones consiguieron que una comisión fuera atendida en el interior por el Jefe de Audiencias de la Presidencia, quien les informó que el presidente los recibiría, pero sólo después de que al día siguiente se reunieran de manera previa con el regente de la ciudad para preparar la agenda de la reunión. Ese día el regente les dijo que el presidente estaba de

gira y que esperarí su regreso para ver cuándo podía recibirlos.² El presidente en realidad nunca recibió a los inconformes, sin embargo, ante la amplitud y consistencia de su movimiento, más tarde, en declaraciones hechas a los medios de información, prometió que enviaría una iniciativa de decreto para evitar la aplicación de las reformas a los "actuales inquilinos", durante el plazo de cinco años. El decreto, que hay que señalar, formalmente no fue iniciado por el Ejecutivo Federal sino por diputados del Congreso de la Unión; fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993.

Reforma a los artículos transitorios

El artículo primero transitorio del decreto publicado en el *Diario Oficial* el 21 de julio de 1993 preveía que las reformas entrarían en vigor a los 90 días de su publicación, es decir, el 19 de octubre del mismo año; el artículo segundo transitorio establecía que las disposiciones del decreto no serían aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a su entrada en vigor; y el artículo tercero, que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos que estuvieren en trámite se seguirían rigiendo por las disposiciones aplicables con anterioridad a la vigencia del decreto.

Se hace la distinción entre disposiciones sustantivas (Código Civil y Ley Federal de Protección al Consumidor) y disposiciones adjetivas o de procedimiento (Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor).³ Al determinar el artículo segundo transitorio que las disposiciones del decreto no serían aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, alude a las disposiciones sustantivas, porque a las adjetivas se refiere en el tercero transitorio al señalar que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos que estuvieren en trámite se seguirían rigiendo por las disposiciones anteriores a la vigencia del decreto.

En ambos casos lo que se pretende evitar es la aplicación retroactiva de la ley, que se presenta cuando la norma modifica o restringe las consecuencias jurídicas de hechos realizados durante la vigencia de la ley anterior, prohibida por el artículo 14 constitucional cuando se hace en perjuicio de alguien.⁴ En materia sustantiva habría retroactividad si las disposiciones del decreto de 21 de julio de 1993 se aplicaran a contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, toda vez que en algunos casos suprimen y en otros restringen derechos de los arrendatarios adquiridos durante la vigencia de las disposiciones previas. En materia adjetiva deben distinguirse los hechos jurídicos materiales (celebración del contrato de arrendamiento), de los procesales (todos aquellos que tienen lugar dentro del proceso para su substanciación, como la presentación de la demanda y su contestación, el ofrecimiento de pruebas, la celebración de audiencias, etc.). En este caso no habría retroactividad porque las nuevas disposiciones procesales se aplicaran para solucionar un litigio derivado de un contrato celebrado con anterioridad a su entrada en vigor, sino que sería necesario que se aplicaran a hechos procesales ocurridos durante la vigencia de la ley previa,⁵ es decir, si por ejemplo en un juicio iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de las reformas, pero que aún sigue en trámite cuando esto sucede, no se admitieran las pruebas ofrecidas con posterioridad a los escritos de demanda, contestación y reconvencción o contestación a la reconvencción, bajo el argumento de que conforme a las reformas debieron de ofrecerse en estos escritos. Por el contrario, no habría aplicación retroactiva si se exige que las pruebas se ofrezcan en los escritos antes mencionados, cuando tales actos tienen verificativo con posterioridad a la entrada en vigor de las reformas, aún y cuando el litigio derive de un contrato celebrado con anterioridad. En virtud de esto sería perfectamente posible que a un mismo proceso en trámite le fueran aplicables, al inicio, las disposiciones anteriores a las reformas adjetivas y, luego, las disposiciones posteriores. Pero como ello implicaría que a cada momento, respecto de cada

2. MONGE, Raúl y Carlos ACOSTA, "Ley inquilinaria: aún exigen hablar con el presidente, nerviosismo e irritación en Los Pinos; los colonos, airados", *InfoLatina, Proceso*, México, 1º de agosto de 1993, pp. 36-42.
3. "La Ley Federal de Protección al Consumidor contiene tanto normas sustantivas que deben observar los proveedores de bienes y servicios en su trato con los consumidores, como normas adjetivas para la tramitación de los procedimientos que tienen lugar ante la institución por quejas de los consumidores.

4. MORINEAU, Oscar, *el estudio del derecho*, México, Porrúa, 1997, pp. 432-436.
5. GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, México, Porrúa, 1986, pp. 401-402.

acto, se tuviera que determinar si existe o no aplicación retroactiva y que la disposición de la nueva ley se aplicara exclusivamente cuando no la hay, a veces se tendría que aplicar la ley anterior y se produciría una mezcla de disposiciones, creando confusión dentro del proceso. Aprovechando el ejemplo ya citado, la norma que dice que las pruebas deben ofrecerse en los escritos de demanda, contestación de demanda, reconvención y contestación a la reconvención no se aplicaría cuando tales escritos ya se hubiesen presentado porque sería retroactiva, pero sí podría aplicarse la nueva disposición que dice que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes y que el juez sólo las auxiliará si demuestran la imposibilidad de hacerlo directamente (con anterioridad no había que demostrar nada, bastaba la solicitud del interesado para que el juez interviniera). También podría aplazarse la disposición que suprime la audiencia conciliatoria si aún no se hubiere señalado fecha para su celebración, etc. Para evitar tales inconvenientes lo normal es que los artículos transitorios de los decretos prevean que la ley anterior se aplicará hasta la conclusión de los procedimientos en trámite, como es el caso del decreto a que nos venimos refiriendo. Pero sólo se trata de procedimientos en trámite, porque si aún no ha iniciado antes de entrar en vigor la nueva ley, ésta le sería aplicable aunque la controversia derivara de un contrato celebrado con anterioridad. Podemos decir entonces que en tal caso el tribunal debe aplicar la nueva ley a la materia procesal y la anterior a la materia sustantiva o de fondo, sin que esto signifique aplicación retroactiva.

El decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de septiembre de 1993 modificó los artículos transitorios del primero, señalando en su artículo único: "PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes: SEGUNDO. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que: 1. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993. TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el

transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993." El decreto contiene una regla general en el punto primero de su artículo único, consistente en que las reformas entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, pero el punto segundo establece excepciones a esa regla (inmuebles no arrendados al 19 de octubre de 1993; inmuebles que se encuentren arrendados a esa fecha, pero para uso distinto al habitacional; o inmuebles de construcción nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993). De actualizarse las excepciones Las reformas serían aplicables desde el 19 de octubre de 1993.

Por otra parte, en el punto tercero se refiere a las reformas adjetivas y hace la distinción entre juicios y procedimientos⁶ actualmente en trámite y aquellos iniciados antes del 19 de octubre de 1998. Respecto de los primeros invariablemente deben de aplicarse hasta su conclusión las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993, En cuanto a los segundos se distinguen dos casos: aquellos juicios y procedimientos derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los casos de excepción previstos en el punto segundo y que se inicien después del 19 de octubre de 1993, y aquellos que sí se encuentren en los casos de excepción y que se inicien antes del 19 de octubre de 1998. A los primeros deben aplicarse las reformas, mientras que a los segundos no.

Se difiere la derogación del sistema anterior

El que media entre el 19 de octubre de 1993 y el 19 de octubre de 1998 es un plazo de transición, que una vez agotado hubiera tenido el efecto de extinguir el régimen anterior a las reformas, con las salvedades del caso en virtud de que un sistema anterior, en materia sustantiva, no desaparece del todo sino hasta que ha llegado a su fin la última relación contractual originada durante su vigencia porque

6. Se designa con el nombre de juicios a las controversias ventiladas ante los órganos jurisdiccionales, y con el de procedimientos a las ventiladas ante autoridades administrativas.

de lo contrario habría aplicación retroactiva de la ley; y en materia adjetiva, hasta que concluya el último procedimiento que se encontraba en trámite cuando entró en vigor el nuevo sistema. Aunque en este último caso no sería para evitar la aplicación retroactiva sino para impedir crear confusión dentro del proceso, según ya vimos. Empero, por decreto posterior publicado precisamente el 19 de octubre de 1998 se difirió la derogación del sistema anterior para el 19 de abril de 1999; y el día 17 de ese mismo mes y año, un decreto más, aunque ya no expedido por el Congreso de la Unión sino {X}r la Asamblea Legislativa del Distrito Federal,⁷ la volvió a diferir, ahora para el 30 de abril del año 2000.

El primer aplazamiento obedeció -según la exposición de motivos del proyecto de dictamen elaborado conjuntamente por las subcomisiones del Distrito Federal y de vivienda de la Cámara de Diputados, presentada al Pleno en la sesión del 13 de octubre de 1998- al reconocimiento de que las reformas no lograron el efecto esperado, ya que de 1993 a 1998 la construcción de vivienda en arrendamiento! en el Distrito Federal no sólo no se incrementó sino que mostró un constante decaimiento, pues se sostiene que como se planteó en las discusiones de ese momento, la reactivación tiene que ver en mayor medida con factores de orden económico y de política habitacional, y por ende, *a la necesidad de posibilitar la elaboración de una legislación más apropiada para atender la problemática de la vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal*, porque se ha observado que las nuevas disposiciones colocan al inquilino en una situación de mayor indefensión frente al arrendador, tarea que se considera debe corresponder a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en uso de las atribuciones que para legislar en materia civil tendría a partir del primero de enero de 1999.

Por su parte, el segundo diferimiento respondió a la necesidad de la Asamblea Legislativa, una vez que asumió sus facultades, de darse el tiempo suficiente y no elaborar al vapor las nuevas disposiciones. Falta congruencia en los planteamientos de la exposición de motivos, ya que si por una parte se reconoce que las reformas de julio de 1993 no tuvieron los efectos esperados, porque la reactivación del sector encargado de construir viviendas

para arrendamiento depende en mayor medida de factores distintos al marco legal regulatorio, entonces ¿en qué sentido deben darse las nuevas disposiciones que debe expedir la Asamblea Legislativa del Distrito Federal?

La cuestión debe de analizarse planteando, en primer lugar, cuáles son los fines que se pretenden lograr con el nuevo marco legal ¿la reactivación del sector que construye vivienda para arrendamiento o relaciones de mayor equidad entre las partes, de manera que una no salga beneficiada en detrimento de la otra? En realidad la disyunción sólo nos sirve para el análisis porque tanto en la exposición de motivos de las reformas de julio de 1993 como en la exposición de motivos que venimos comentando, queda claro que se persiguen ambos fines; sin embargo, la reactivación, y esto lo reconocen los legisladores, tiene que ver fundamentalmente con factores distintos al jurídico, de los cuales nosotros diríamos que el determinante es el bajo nivel de ingresos del grueso de la población que hace imposible que pueda pagar el alquiler de viviendas construidas por inversionistas privados que buscan la rentabilidad de su inversión; porque quienes carecen de vivienda o viven en aquellas que se encuentran en condiciones insalubres y de grave deterioro son precisamente las familias de bajo nivel socioeconómico. Las familias de nivel medio o alto pueden solucionar su necesidad habitacional! de manera satisfactoria, ya sea a través del alquiler o de la compra. De hecho si en los últimos años no ha aumentado el parque habitacional de vivienda en arrendamiento ha sido porque las familias de estos niveles han optado más por la compra que por el alquiler. Independientemente de los cambios legislativos que en el futuro pudieran darse, la oferta de vivienda en arrendamiento para los sectores necesitados no va a aumentar mientras no varíen las condiciones económicas actuales del país, elevando el nivel de ingreso de la población. Así, el trabajo de los legisladores sólo puede tener como finalidad el logro de relaciones de mayor equidad entre las partes contratantes, lo que de suyo es una labor compleja porque las reformas de 1993 se efectuaron bajo el argumento de que había inequidad porque se protegía al arrendatario en detrimento del arrendador. Mientras se expide el nuevo marco legal, la decisión fue la de posponer la derogación del sistema anterior a las reformas de julio de 1993, de manera que durante el lapso comprendido entre el 19 de octubre de 1993 y hasta el 30 de abril del año 2000, si es que no se expide un nuevo decreto posterga torio, estamos en presencia de dos sistemas distintos en

7. A partir del 1º de enero de 1999 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal asumió facultades para legislar en materia civil y penal.

vigor, tanto en lo sustantivo como en lo procesal para la materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación en el Distrito Federal, en donde ninguno es menos vigente que el otro y en donde la aplicación de cada sistema, el proteccionista o el liberal, va a depender de cada situación concreta, con todos los beneficios o merma en sus derechos, según sea el caso, que esto significa para el sector de los arrendatarios.

Debemos señalar que la dualidad de sistemas o regímenes normativos sólo involucra al arrendamiento de inmuebles con destino habitacional y no al de locales comerciales o industriales. En efecto, las reformas publicadas el 21 de julio de 1993 se aplican a este último a partir del 19 de octubre de 1993, como inicialmente estaba previsto, salvo en los casos en que pudiera haber retroactividad o se tratare de juicio y procedimientos en trámite, ya que no queda comprendido dentro de los casos de excepción previstos por el decreto posterior. Esto se explica si consideramos que la normatividad reguladora del arrendamiento de locales comerciales o industriales no tiene las repercusiones sociales que tiene el destinado a habitación.

Interpretación de

las disposiciones transitorias

I- I decreto de 23 de septiembre de 1993 es el que interesa **para** fijar el ámbito de validez de los sistemas normativos vigentes y determinar cuál de los dos se debe aplicar a cada caso durante el plazo de transición, ya que los dos decretos posteriores sólo aplazan la derogación del sistema anterior, pero respetan las reglas establecidas para la aplicación de uno u otro sistema contenidas en el primero. El decreto se refiere a *inmuebles*, y esto hay que enfatizarlo, cuya situación al 19 de octubre de 1993 es la que va a determinar si a los contratos de que hayan sido objeto o a los juicios y procedimientos derivados de estos últimos se les van a aplicar o no las reformas durante el plazo de cinco años que inedia entre el 19 de octubre de 1993 y el 19 de octubre de 1998, no importando quiénes sean las partes. Si Pedro como arrendador le tiene alquilada una vivienda a Juan al 19 de octubre de 1993, es claro que al contrato que existe entre ambos no deben aplicarse las reformas porque se trataría de una aplicación retroactiva, tampoco deben aplicarse las reformas adjetivas al juicio o procedimiento iniciado con anterioridad al 19 de octubre de 1998, derivados de ese contrato; empero, suponiendo que Juan de

socupa la vivienda al terminar el contrato, pongamos por caso, el 20 de diciembre de 1993, y Pedro la arrienda al día siguiente, ahora a Luis, ¿al contrato de arrendamiento que estos celebren sí deben aplicarse las reformas? Desde luego que no, porque el inmueble ya se encontraba arrendado para uso habitacional al 19 de octubre de 1993, aunque se trate de un inquilino diferente, y si se hubiere querido el efecto contrario, entonces el decreto no se referiría exclusivamente a *inmuebles*, sino que vincularía este concepto con la relación contractual de la que fueren objeto y con los sujetos que en aquella intervinieren, de tal manera que en todo caso expresaría que las disposiciones anteriores al 19 de octubre de 1993 se seguirían aplicando hasta el 19 de octubre de 1998, cuando se tratare de inmuebles que ya se encontraran arrendados al 19 de octubre de 1993 para uso habitacional, siempre que fuere el mismo arrendatario el que durante ese plazo ocupara el inmueble; pero sería absurdo, porque para conseguir tal efecto no hubiera sido necesario la modificación de los artículos transitorios si consideramos que los originales ya preveían que las reformas no serían aplicables a los contratos y sus prórrogas anteriores a su entrada en vigor. Lo mismo sucedería en el caso en que Pedro hubiese vendido el bien inmueble a Hugo después de la terminación del contrato que tenía celebrado con Juan y que Hugo sea el que hubiese celebrado el contrato con Luis. En ambos supuestos, a los juicios y procedimientos iniciados antes del 19 de octubre de 1998, tampoco les resultan aplicables las reformas. De gran utilidad para apoyar la anterior interpretación es la exposición de motivos del decreto, la cual refiere que tras convocar el 11 de agosto de 1993 la Comisión Permanente del Congreso de la Unión a la celebración de un periodo extraordinario de sesiones, cuya apertura se verificó el 16 de agosto de ese mismo año, las Comisiones de Vivienda y del Distrito Federal se dieron a la tarea de estudiar, entre otros asuntos, las iniciativas presentadas en materia de arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal.

Fueron en total cuatro iniciativas: la primera, presentada el 28 de julio de 1993 por el Partido de la Revolución Democrática, que propuso la reforma del artículo primero transitorio del decreto de 21 de julio de 1993 para suspender indefinidamente la entrada en vigor del mismo, a fin de que el Congreso de la Unión reexaminara las medidas legislativas a tomarse para hacer compatible la normatividad del arrendamiento destinado a habitación con el derecho a la vivienda consagrado en la Constitución General de la República. La segunda, por conducto

del Partido Popular Socialista, de fecha 4 de agosto de 1993, que presentó "una Ley de Defensa del Inquilino, compuesta por 77 artículos y 4 transitorios, proponiendo la creación de la Procuraduría de la Defensa del Inquilino y una exhaustiva regulación sobre los términos y características que debe reunir todo contrato de arrendamiento, de subarriendo (*sic.*), poniendo especial atención al mecanismo que debe seguirse para fijar el monto de las rentas." La tercera iniciativa, presentada el 11 de agosto por el Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, que propuso adicionar el artículo 90 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo 18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, para incentivar la inversión en materia inquilina ría cuando el importe de la renta por unidad no superara el equivalente a tres salarios mínimos. Y finalmente, la cuarta iniciativa, de fecha 7 de septiembre, presentada por un grupo de diputados integrantes de esa LV legislatura, proponiendo la modificación a los artículos transitorios a fin de posponer por cinco años el inicio de la vigencia de las nuevas disposiciones, salvo las excepciones en ella contenidas.

En las consideraciones de la exposición de motivos se señala que las comisiones responsables estimaron inviable la iniciativa del Partido Popular Socialista por encerrar un contenido similar al de las disposiciones recientemente derogadas (se refiere a las vigentes a partir del año de 1985) resultando, además de contradictorio, poco útil regresar al esquema originalmente planteado, que al ser excesivamente proteccionista para el inquilino desalienta la construcción de nuevas viviendas destinadas al alquiler. También estimaron inviable la propuesta del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, porque al tratarse de disposiciones de carácter fiscal, su discusión y, en su caso, la aprobación deberían verificarse cuando se sometiera a la consideración de la asamblea el contenido de las normas hacendarías que habrían de dar sustento a las contribuciones del año próximo. Finalmente se señala que por lo que se refiere a las disposiciones transitorias del decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 21 de julio de 1993, dos han sido las iniciativas que proponen sean modificadas: la primera de ellas presentada por el Partido de la Revolución Democrática, y la segunda presentada por diversos legisladores integrantes de esa Cámara de Diputados. A la primera se le considera inadecuada "...toda vez que se limita a proponer la suspensión generalizada del ámbito de validez de las nuevas normas y por ende hace nugatorios los efectos que con las mismas se persiguen consistentes en incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento

y de esta manera abatir su costo, no obstante, estas comisiones estiman apropiado suspender dicha vigencia, pero solamente respecto de aquellos supuestos en que, efectivamente podrían vulnerarse derechos relacionados con espacios de vivienda actualmente ya existentes." Mientras que la segunda propuesta "...se estima del todo conducente pues en virtud de ella las nuevas disposiciones entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998 y solamente se aplicarían a partir del 19 de octubre de 1993 cuando se trate de inmuebles que no se encuentren arrendados para uso habitacional o que su construcción sea nueva, de esta forma se garantiza al sector inquilino *que el nuevo régimen sólo se aplicará a los nuevos espacios de vivienda que las mismas reformas incentiven.* Por otra parte, las disposiciones de carácter procesal sólo se aplicarían a las controversias derivadas de contratos que no se encuentren en los supuestos de excepción mencionados y entrarían en vigor para los demás casos hasta el 19 de octubre de 1998." (Las cursivas son nuestras).

Es claro. El nuevo sistema normativo, que abarca tanto el aspecto sustantivo como el procesal para el arrendamiento inmobiliario con destino habitacional se dispuso aplicable exclusivamente para los inmuebles que a partir del 19 de octubre de 1993 se incorporaran al mercado de vivienda en renta, sin importar quiénes sean las partes contratantes, de tal manera que a los inmuebles que a esa fecha ya se encontraran incorporados el nuevo sistema no les sería aplicable sino hasta el 19 de octubre de 1998, mientras tanto el sistema aplicable sería el anterior al decreto de 21 de julio de 1993.

Por eso con anterioridad hablamos de un plazo de transición para pasar de un régimen jurídico con dos sistemas plenamente vigentes de manera simultánea, a un régimen con un sólo sistema: el derivado del propio decreto de 21 de julio de 1993. Este plazo fue ampliado posteriormente por los decretos publicados el 19 de octubre de 1998 y 17 de abril de 1999.

Si consideramos que en la propia exposición de motivos del decreto publicado el 19 de octubre de 1998, se reconoce que de 1993 a 1998 la construcción de vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal no sólo no se ha incrementado sino que ha mostrado un constante decaimiento, la conclusión lógica que podemos obtener es la de que el nuevo sistema ha debido de tener una aplicación marginal y que a la gran mayoría de las relaciones contractuales existentes durante el plazo de transición, así como a los juicios y procedimientos derivados de ellas, tramitados durante ese mismo lapso, se les ha aplicado el sistema anterior.

La realidad ha sido muy diferente; el fraude a la ley ha resultado una constante durante los seis años que han transcurrido hasta ahora. A los únicos casos que no se les ha aplicado el nuevo sistema es a aquellos en donde un mismo inquilino ha ocupado la misma vivienda desde antes del 19 de octubre de 1993 y no ha habido novación de contrato; casos en verdad excepcionales porque la práctica corriente es que al vencimiento del contrato éste se *nove* pactándose un incremento de renta, firmando las partes para ello un nuevo documento. Este movimiento ha sido aprovechado para sustituir el clausulado basado en el anterior sistema por un clausulado basado en el posterior.

Fuera de esos casos, las viviendas que se desocupan y posteriormente se vuelven a ocupar, merced al flujo natural de inquilinos de una vivienda a otra, o por quienes recién acuden al arrendamiento como opción de vivienda -el propio artículo 2398 define el arrendamiento como un contrato temporal- se rentan bajo las condiciones del nuevo sistema. Lo anterior lo hemos podido comprobar mediante el ejercicio cotidiano de la abogacía, asesorando y patrocinando a inquilinos en el proyecto de servicio social *Bufete Jurídico Universidad Autónoma Metropolitana*. Pero más allá de la experiencia directa, las estadísticas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal nos proporcionan datos valiosos sobre este fenómeno.

Durante el año de 1993 fueron ingresados a los diversos juzgados del Arrendamiento Inmobiliario un total de 12,434 juicios especiales de desahucio, cantidad que se ha venido reduciendo drásticamente en los años posteriores. Así, para 1994 se ingresaron 7,769; en 1995, 4,460; en 1996, 2,439; en 1997, 1,177; en 1998, 483; y para el año de 1999 ya sólo se ingresaron 92 juicios. Para entender esto hay que tener presente que en el nuevo régimen fue derogado el Juicio Especial de Desahucio. Sólo existe el Juicio de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, regulado en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles. En el anterior sistema este juicio se llama "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación" y coexiste junto con el Juicio Especial de Desahucio, de tal manera que ante la falta de pago de dos o más rentas, el arrendador podía optar por promover este último para desalojar al inquilino moroso porque era más rápido que el primero en cuanto a su tramitación y desde el inicio podía obtener un embargo que garantizara el pago del adeudo, aunque tenía el inconveniente de que si el inquilino pagaba, el desalojo no se llevaba a cabo.

Es cierto que las propias estadísticas del Tribunal reportan, a partir del año de 1993, una tendencia progresiva a la baja en el número total de asuntos ingresados: En 1993 fueron ingresados 42,134; en 1994, 37,689; en 1995, 33,892; en 1996, 28,595; en 1997, 23,999; en 1998, 22,751; y en 1999, 21,954;⁸ no obstante, se trata de una reducción cercana al 50% mientras que el Juicio Especial de Desahucio prácticamente tiende a desaparecer.

Para quien fuera presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal hasta enero de 2000, Jorge Rodríguez y Rodríguez, la reducción en el número total de asuntos "...podría tener su origen en diversas causales, desde las económicas hasta las sociales, pero su impacto social tendrá que ser motivo de un estudio preciso."⁹ Por nuestra parte, somos de la opinión que las causales son de índole jurídico y tienen que ver con la aplicación indebida del nuevo sistema en el que ha sido derogado el Juicio Especial de Desahucio y el Juicio de Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario tiene una tramitación sumaria, de manera que cuando el contrato ha terminado o existe incumplimiento en el pago de las rentas, al arrendatario ya no le resulta conveniente esperar a ser demandado para prolongar artificialmente el procedimiento y aumentar su tiempo de permanencia en la localidad arrendada, como sucedía con el anterior sistema. Ahora opta por desocupar antes de ser demandado. Además, con base en el anterior régimen, el arrendatario tenía derecho a que después de finalizar el primer año de arrendamiento forzoso se le concediera una prórroga

8. El número total de asuntos ingresados se integra por Juicios de Controversias, Juicios Ordinarios Civiles, Juicios Especiales de Desahucio, Jurisdicciones Voluntarias, Medios Preparatorios a Juicio, Providencias Precautorias y Exhortas. Los cuatro últimos no son juicios sino trámites que en la mayoría de los casos tienen la función de remover un obstáculo o cumplir un requisito para un juicio ulterior y su número prácticamente ha permanecido sin cambios. Así mismo conviene observar que en las estadísticas que lleva el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal no se hace la distinción entre *Juicios de Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación* y *Juicio de Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario*, sino que a ambos se les incluye en el rubro de *Juicios de Controversias*, por ello es que las conclusiones que presentamos las hemos obtenido directamente, comparando el número total de asuntos ingresados en cada año, a partir de 1993 y hasta 1999, con el número de juicios especiales de desahucio ingresados durante el mismo lapso. De hacerse la mencionada distinción nuestra labor hubiera sido más sencilla. Independientemente de ello, el dato revela que la dualidad de sistemas normativos carece de importancia para el Tribunal. De otra manera no se explica su actitud.
9. LUNA, Enriqueta, "Asuntos tramitados ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario." *InfoLatina. El Universal*, México, 15 de octubre de 1998, 1ª plana.

hasta por dos años más si estaba al corriente en el pago de las rentas (Art. 2448 del Código Civil), derecho que debía hacer valer jurisdiccionalmente antes de que el contrato terminara, y con el que tenían que ver un gran número de asuntos tramitados ante los juzgados del ramo inmobiliario en la Vía de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación. Es positiva la disminución de los asuntos cuya necesidad de su tramitación obedece al interés del inquilino de permanecer en una vivienda aún y cuando ya no tenga derecho a ello, pero es criticable que la reducción se deba al fraude a la ley que se viene cometiendo al aplicar el sistema posterior en casos en que se debió aplicar el anterior,

La actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor también nos aporta datos valiosos sobre el fenómeno que venimos comentando. Con competencia desde 1985 para conocer de quejas presentadas por los inquilinos en contra de sus caseros, a partir del 19 de octubre de 1993 se niega a darles trámite bajo el argumento de que con base en las reformas ya no tiene competencia en materia de arrendamiento inmobiliario.

Lo que ha venido sucediendo se debe fundamentalmente al descuido de los legisladores. No previeron que ante la vigencia simultánea de dos regímenes normativos para una misma materia, uno más ventajoso que el otro, tanto en el aspecto sustantivo como en el procesal, la falta de controles adecuados para su aplicación dependiendo del caso concreto propiciaría acciones de las partes involucradas tendientes a acudir al que más les favoreciera. Desde luego que en este caso las posibilidades no son las mismas para el arrendador que para el arrendatario. El primero es quien en la práctica presenta el texto del contrato; al segundo sólo le toca aceptar las condiciones y firmar o continuar buscando vivienda. Por otra parte, en la mayoría de los casos este último no está enterado del hecho determinante para la aplicación de uno u otro régimen, a saber: si la localidad ya estaba arrendada o no para uso habitacional con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

En el decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, aprovechando que el artículo 2448-G del Código Civil en ambos regímenes impone al arrendador, aunque sin sanción de nulidad, la obligación de registrar ante la Tesorería del Distrito Federal el contrato, pudo haberse previsto el deber para tal instancia de gobierno de revisar que el clausulado coincidiera con el régimen aplicable, negando el registro en el caso de que no

fuera así. Para complementar la medida, el registro pudo preverse como requisito de procedibilidad para cualquier juicio iniciado por el arrendador, basado en el nuevo sistema. La tesorería tenía la posibilidad de realizar la función si consideramos que pese a que la falta de inscripción de los contratos no se traduce en una excepción de la que el arrendatario pueda prevalecerse en juicio, la mayoría de los contratos se registran por los efectos fiscales que esto tiene, y por ello la dependencia cuenta con el historial de los inmuebles arrendados.

Pero la ausencia de medidas legislativas de corte preventivo, como la señalada, no explica por qué la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor dejó de ejercer después del 19 de octubre de 1993 las atribuciones que en defensa de los arrendatarios le confieren las normas del anterior régimen. Al respecto somos de la opinión que ha privado la confusión al interpretar tanto el decreto publicado el 23 de septiembre de 1993 como los dos que le siguieron, y que prevalece la idea de que el sistema anterior fue derogado o que en el mejor de los casos sólo es aplicable a los contratos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Si a un determinado caso se aplica indebidamente el sistema posterior, el arrendatario tiene la posibilidad de exigir la nulidad de las cláusulas que lesionen sus derechos, para que sean suplidas por las disposiciones del sistema anterior. Lo puede hacer en vía de acción o al reconvenir, en el supuesto en que sea demandado primero. En este segundo caso, dentro de la contestación a la demanda puede oponer la excepción de improcedencia de la vía, basándose en que fue demandado en la vía "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", debiéndolo haber sido en la vía "De las Controversias en Materia de Arrendamiento inmobiliario de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación". Desafortunadamente no existen estadísticas del Tribunal Superior de Justicia en relación a la frecuencia con que esto ha sucedido, pero creemos que ha sido en casos verdaderamente excepcionales. La ausencia de jurisprudencia emitida parte del Poder Judicial de la Federación así lo confirma porque revela que prácticamente no ha habido controversia sobre la aplicación indebida del nuevo sistema, no obstante lo generalizado de la práctica. Ello a nuestro parecer se debe a que los abogados del foro no han interpretado correctamente las disposiciones del decreto publicado el 23 de septiembre de 1993, pero también es atribuible a las características procesales del sistema posterior. En nuestra

experiencia patrocinando arrendatarios que son demandados indebidamente con base en las disposiciones del nuevo régimen normativo, cuando reconvenimos la nulidad de las cláusulas lesivas del contrato y oponemos la excepción de improcedencia de la vía, nos enfrentamos al problema de probar que el inmueble ya estaba arrendado al 19 de octubre de 1993 para uso habitacional. Para ello se pide al Juez que gire oficio a la Tesorería del Distrito Federal solicitando le informe respecto de los antecedentes arrendaticios del inmueble. Al acceder el Juez también previene, con fundamento en el artículo 961 fracción II del nuevo procedimiento, que la prueba se declarará desierta por causa imputable al oferente en caso de que el informe no se rinda a más tardar dentro de la audiencia, la cual no puede diferirse con base en el mismo precepto por ningún motivo; y sucede que por el burocratismo que impera en las oficinas de la administración pública el informe se rinde con posterioridad. El resultado es que se declara infundada la reconvenición e improcedente la excepción opuesta por la falta de pruebas para sustentarlas.

Incluso por conversaciones que hemos sostenido con algunos jueces del Arrendamiento inmobiliario nos hemos percatado que no interpretan correctamente las normas que determinan la aplicación de uno u otro sistema y que su criterio es que el régimen anterior sólo debe aplicarse a contratos celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993, sin importar si el inmueble ya estaba arrendado o no para uso habitacional antes de esa fecha. En la **actitud** de los jueces subyace la idea de que al inquilino nunca le asiste la razón y de antemano son descalificados los planteamientos legales que hace en defensa de sus derechos.

En las condiciones antes descritas, el recurso de apelación que se enderece en contra de la sentencia de primera instancia debe plantearse también siguiendo las reglas del nuevo procedimiento. Al respecto, el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles dispone que "En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo", lo que significa que la sentencia dictada por el Juez puede ejecutarse aún antes de que el recurso se resuelva, y lógicamente esto desalienta a los inquilinos para ir en defensa de sus derechos hasta las últimas consecuencias legales, promoviendo juicio de garantías en contra de la eventual sentencia desfavorable que se dicte en segunda instancia.

Conclusiones

A partir del 19 de octubre de 1993 han estado en vigor dos regímenes diferentes para el arrendamiento inmobiliario destinado a habitación en el Distrito Federal. La aplicación de uno u otro depende de las normas contenidas en el decreto publicado el 23 de septiembre de 1993. Con base en ellas y toda vez que prácticamente no se han incorporado nuevos inmuebles a la oferta de vivienda en renta durante los últimos seis años, la aplicación del régimen posterior debería de haber sido marginal y el que debió de haber predominado es el régimen anterior. En los hechos ha sucedido todo lo contrario, fundamentalmente por descuido del legislador que no estableció controles adecuados para la aplicación correcta del sistema procedente en cada caso. Esto ha sido corroborado mediante las estadísticas proporcionadas por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la actuación de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento inmobiliario durante los últimos años, la ausencia de jurisprudencia firme por parte del Poder Judicial de la Federación, y la experiencia directa en asesoría y patrocinio jurídico a arrendatarios por parte de quienes esto escriben. Pero lo sucedido también es atribuible a la interpretación incorrecta de las normas que determinan la aplicación de uno u otro sistema por parte de los abogados del foro y de los jueces del ramo inmobiliario, quienes se quedaron anclados a los artículos transitorios originales, es decir a los del decreto inicial publicado el 21 de julio de 1993, y perdiendo de vista que lo determinante ahora para aplicar el sistema correcto es si el inmueble se encontraba o no arrendado para uso habitacional al 19 de octubre de 1993, consideran que el sistema anterior sólo debe aplicarse cuando se trate de contratos celebrados con anterioridad a la fecha mencionada porque en su particular apreciación lo único que se debe evitar es la aplicación retroactiva de la ley.

Ante tal estado de cosas consideramos que los decretos posteriores al publicado el 23 de septiembre de 1993, que prorrogaron la vigencia de la dualidad de sistemas normativos, por último, para el 30 de abril del año 2000 ha sido ociosa, pues en la realidad han resultado letra muerta.

Lo sucedido a propósito del arrendamiento inmobiliario destinado a habitación debería de alertar a los legisladores sobre los riesgos de determinar aplicable a una misma materia, así sea durante un plazo de transición, dos regímenes diferentes tan contrastantes entre sí en cuanto a derechos y obligaciones de las partes involucradas, sin los controles adecuados que aseguren la aplicación del sistema correcto a cada caso.

bibliografía

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, México, Porrúa, 1986.

MORINEAU, Oscar, *El Estudio del Derecho*, México, Porrúa, 1997.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Porrúa, 1988.

CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio, José G. ZÚÑIGA ALEGRÍA y Ma. Alejandra LÓPEZ LORENZANA (coordinadores), "Las Últimas Reformas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para el Distrito Federal. Apuntes para una sana reflexión", *Cuadernos Docente*, núm. 72, México, UAM-A, 1996.

f"lemerografía

CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio y José G. ZÚÑIGA ALEGRÍA, "Reformas en materia inquilinaria. De la planeación a la im-provisación", *Alegatos*, núm. 28, UAM-A, México, 1994, pp. 533-534.

CASTILLO LÓPEZ, Juan Antonio y José G. ZÚÑIGA ALEGRÍA, "Reformas en materia inquilinaria. De la planeación a la im-provisación (segunda parte)", *Alegatos*, núm. 31, UAM-A, México, 1995, pp. 481-486.

LUNA, Enriqueta, "Asuntos tramitados ante los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario", *InfoLatina, El Universal, México*, 15 de octubre de 1998, 1ª plana.

MONGE, Raúl y Carlos ACOSTA, "Ley inquilinaria: aún exigen hablar con el Presidente, Nerviosismo e irritación en Los Pinos; los colonos, airados", *InfoLatina, Proceso, México*, 1º de agosto de 1993, pp. 36-42.

Legislación considerada

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Otras fuentes

Estadísticas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal sobre asuntos ingresados en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario durante el periodo 1993-1999.

Exposición de motivos del decreto publicado el 23 de septiembre de 1993 en el *Diario Oficial de la Federación*, "por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993.

Exposición de motivos del decreto publicado el 19 de octubre de 1998, "por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

Exposición de motivos del decreto publicado el 17 de abril de 1999 en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* "Sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en materia civil común previstas en los decretos publicados en el *Diario Oficial de la Federación* los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.