

Reformas en materia inquilinaria: de la planeación a la improvisación

Juan Antonio Castillo López
José Guadalupe Zúñiga Alegría

Reformas en materia inquilinaria: de la planeación a la improvisación

El día miércoles 21 de julio de 1993 apareció publicado en el *Diario Oficial de la Federación* un decreto por el que se reformaban, adicionaban y derogaban, en materia de arrendamiento, diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; así como del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Para tal efecto, fue precisamente a la Comisión de Vivienda de la H. Cámara de Diputados a la que se le turnó para su estudio y dictamen la iniciativa de este decreto, y quien destacó entre los puntos más importantes de su exposición de motivos, tratando de hacer, sin llegar a conseguirlo, un estudio global del problema de vivienda, aduciendo únicamente sobre el rubro, que éste es un conflicto altamente complejo y difícil, que su superación implica mecanismos de financiamiento, que es una de las demandas más reiteradas e importantes de la sociedad mexicana, que su solución debe visualizarse dentro de un marco general de desarrollo que permita aplicar alternativas que se ajusten a nuestra realidad socioeconómica.

En segundo lugar, hace referencia al aspecto de la vivienda en arrendamiento, del que indica, ha perdido durante los últimos años, su papel como alternativa para acceder a una vivienda; por la contracción de la construcción, por el alza inequitativa en el monto de las rentas, e incluso, por regir a su normatividad, creada en el año de 1985, con un espíritu tutelar respecto a impactos económicos y sociales que prevalecieron en esa época, y la cual, lejos de proteger al sector inquilinario lo ha llevado a un estado de inseguridad jurídica. Resaltando su preocupación por los "tratados" de como viciar y

entorpecer los procedimientos, y proponiendo a través de su iniciativa adecuar las normas tanto adjetivas como sustantivas, con la finalidad de favorecer una auténtica relación de equidad entre arrendador y arrendatario y en donde el cumplimiento de su voluntad pueda propiciar el incremento de la construcción de viviendas.

Respecto a su primera argumentación, esta Comisión utiliza el discurso y la demagogia, pues sus asertos son inconsistentes y por ende poco convincentes. No comprueba por ningún medio lo que aduce, es decir, no indica cuáles son los esquemas, el marco general de desarrollo y los mecanismos de financiamiento que respondan a nuestra realidad socioeconómica para obtener más vivienda; tal vez porque su estudio apresurado no tuvo la profundidad, por ejemplo, del informe que rindió al Pleno de la Cámara de Diputados la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, creada en la sesión del 23 de diciembre de 1983, y cuyo objetivo fue en aquel entonces, analizar nueve iniciativas en relación con la materia inquilinaria. Lo logró a casi un año de estudio con ayuda de 16 organismos de carácter privado y autónomo, como con entrevistas a 7 titulares de dependencias gubernamentales que tenían que ver con la materia, estudiando, incluso, las leyes de diferentes estados de la República, además de adherirse a la legislación extranjera para conocer las medidas adoptadas por otros países en el rubro de arrendamiento inmobiliario.

Es decir, a diferencia del decreto que motiva este artículo, el informe de referencia sí llevó a cabo un estudio serio, profundo y científico de la problemática de la vivienda, ya que en él sí se señalaban tanto la política financiera como los estímulos a seguir, y al través del tiempo se refleja, por su trascendencia, que no se equivocó. Respecto del programa financiero, el Gobierno Federal canalizó los recursos que el sistema bancario destinaba a programas

habitacionales, con la finalidad de abatir el déficit habitacional; adicionalmente, el FOVI destinó con el mismo propósito recursos que representaban el 70% de la inversión total de viviendas para arrendamientos. Sin embargo, el 30% restante debía ser inversión de los promotores, la cual jamás llegó, pues se demostró que esta actividad no les era atractiva debido a la tasa de interés del 14% fija durante 15 años de vigencia del crédito, es decir, que las cantidades que hubiesen recibido por concepto de renta se destinarían casi en su totalidad a la amortización del crédito. En cuanto a los estímulos fiscales, se estableció en la fracción IV del artículo 18 de la Ley de Hacienda un trato preferencial en la base gravable del impuesto predial; también en la Ley de Adquisiciones de Bienes Inmuebles se determinó un trato especial para las personas que adquirieran inmuebles destinados al arrendamiento, permitiendo una deducción anticipada del 75%, 50% y 25% para las inversiones que se efectuaren durante los años de 1984 a 1986.

Asimismo, se propuso crear un estímulo de carácter temporal para quienes construyeran casas habitación durante el periodo comprendido entre el 1º de enero de 1985 y el 31 de diciembre de 1989, concediendo una deducción anticipada del 50% del valor de la construcción tanto a personas físicas como a Sociedades Mercantiles. El resultado, lo estamos viviendo: no existió interés de los inversionistas. Cabe preguntarse entonces si lo habrá ahora, con un decreto que nada de esto contempla.

Por lo que respecta a los argumentos que la Comisión esgrime, de que la vivienda en arrendamiento ha perdido su importante papel por causa de la falta de construcción, por el incremento en demasía de sus rentas y por la normatividad creada en 1985, resultan ser poco convincentes, pues tampoco los comprueba, queriendo justificar con su actividad la valía de un decreto que dista mucho de obtener, ya que la escasez de construcción es falso que se haya dado en los "últimos años". El multicitado informe del 18 de diciembre de 1984 ya contemplaba este fenómeno, indicando que por el costo del terreno, los gastos de intermediarios comerciales, el fraccionamiento, las obras de infraestructura, publicidad, inversión en maquinaria, materiales, mano de obra, administración e intereses por el financiamiento bancario, provocaban el encarecimiento de las viviendas, por lo que ya pronosticaba este informe una disminución en su construcción. A mayor abundancia, estableció que en el periodo de 1978 a 1984 el costo de la construcción se elevó 8 veces y a partir de este año su costo se incrementó 159.2%, cifra que no se había registrado en los 10 años anteriores.

En cuanto al alza inequitativa de las rentas, también este informe ya detectaba que para 1980 se necesitaba un equivalente a 38.4 días de salario mínimo para cubrir la renta, en cambio, 10 años antes, la renta promedio representaba 35.7 días de salario, es decir, que entre 1917 y 1980 las rentas registraron ligeros aumentos. De 1980 a 1984 los días de trabajo necesarios para solventar los gastos de renta se incrementaron de 38.4 a 55.1 días de salario mínimo, lo que afectaba primordialmente a la población que obtenía bajo salario. Por otra parte, en cuanto al incremento de las rentas para departamentos de lujo, destinados a las clases media y alta, no existía problema alguno ya que este tipo de inquilinos obtenían ingresos del 5.46% en relación de la población económicamente activa; por lo que se concluye que para los inversionistas no es redituable invertir en departamentos populares ya que sus ganancias les disminuirían año con año, en cambio sí les resulta atractivo ofrecer los de lujo, porque sus incrementos anuales de renta serían superiores a las tasas de inflación.

Con base en lo anterior es que este Informe de la Comisión Especial de 1984 acordó proponer diversos proyectos de modificaciones al derecho común, con el sólo objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios. Precisamente de ahí surgieron importantes disposiciones como la que reza que las normas relativas al arrendamiento habitacional son de orden público e interés social, que la duración mínima de todo contrato sería de un año forzoso para arrendador y arrendatario, el cual podría ser aún prorrogable por dos años más a solicitud de este último, que la renta sólo podría ser aumentada anualmente sin que excediera del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general, entre otras. El decreto en estudio pretende liquidar esta normatividad, estableciendo que a 8 años de distancia es la culpable del efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento, por lo que pretende adecuar dichas normas a efecto de favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre las partes, en donde el cumplimiento de su voluntad propicie el incremento de este tipo de construcción. Esto lo hace ver más romántico que jurídico, pues para solucionar esta conflictiva habitacional seguramente que no basta tan sólo la buena voluntad.