



Lunes 2 de agosto de 1993.

1

MIGUEL A. GRANADOS CHAPA

Plaza-Pública

DE AGENCIA MEXICANA DE INFORMACION

*** Legislación inquilinaria***** En favor de nadie**

(AMI) En una tormentosa, y brevísima sesión, la Cámara de Diputados aprobó el lunes 12 de julio reformas a diversas leyes referidas al inquilinato en el Distrito Federal. Luego, el Senado dio su aprobación a las enmiendas, y su contenido se publicó el 21 de julio. Se dispuso que entraran en vigor noventa días después, es decir el 21 de octubre. Mucho antes de esa fecha, sin embargo, ya han provocado una reacción política muy intensa, al punto de que con ese motivo miles de personas acudieron a Los Pinos desde cuatro puntos de origen, el último miércoles de julio, para demandar que se reformen las reformas o, mejor, que se supriman.

La reforma inquilinaria a tono con el neoliberalismo había ya comenzado. De modo tan discreto que nadie se enteró, quizá ni siquiera los legisladores que la aprobaron, se devolvió la materia a su carácter puramente local - en diciembre pasado, cuando se reformó la Ley federal de protección al Consumidor, a la que se había dotado de una facultad específica en esta materia. El artículo 57 bis, inmediato al que establece la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, estipulaba que esa dependencia, "tratándose de inmuebles destinados a la habitación....protege asimismo los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación". El artículo 59 bis refería el conjunto de facultades de la Procuraduría específicamente al caso del arrendamiento: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios". Esas disposiciones desaparecieron de la ley, a la hora de ser reformada hace siete meses (la nueva ley se publicó el 29 de diciembre de 1992) para suprimir, entre otras cosas, el Instituto Nacional del Consumidor. Poco después, sería derogado el decreto que congeló las rentas de ciertos inmuebles, estableciéndose de ese modo un régimen generalizado, cuyos litigios tienen que ser ventilados ante los tribunales comunes.

Subsistió en la ley federal del consumidor el artículo 73, en que se determinaba que ese ordenamiento "es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados a casas habitación en el Distrito Federal, en cuyo caso el arrendatario se considera como consumidor y el arrendador como proveedor".

La reforma del 21 de julio eliminó esa instancia administrativa de arbitraje.

Respecto de Código Civil, cuyo título sexto sobre el arrendamiento consta de un centenar de artículos, la cuarta parte quedó afectada por la velocísima reforma contra la que protestan los inquilinos. Algunas de esas modificaciones fueron hechas pensando en el interés del arrendatario, como la referida al artículo 2412, que obliga al casero a entregar el inmueble arrendado en condiciones que ofrezcan higiene y seguridad. Pero en general se eliminaron normas favorables al arrendatario, como el derecho de preferencia a continuar siéndolo cuando el contrato respectivo ha durado más de cinco años y se está al corriente en el pago del alquiler (artículo 2447). Más enfáticamente actuará en tal sentido la doble reforma que afecta a la obligatoriedad de la duración del contrato. Por un lado, se elimina la facultad otorgada al arrendatario de prorrogar hasta por dos años el contrato siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Y por otra parte se quita a lo que resta de esa disposición el carácter de norma de orden público e interés social, y por lo tanto se la hace renunciable. Lo más grave, sin embargo, es la derogación del artículo 2448-D (segundo párrafo), que estipulaba una limitación a los incrementos anuales y los indizaba al salario mínimo: las rentas no podían subir más allá del 85 por ciento del alza decretada a los salarios mínimos. Simple y sencillamente, la norma desapareció, de modo que todo incremento en los alquileres será posible, siempre y cuando se apegue a las leyes del mercado. Continuaremos con el tema, naturalmente. (AMI)

Miguel Angel Granados Chapa

En una tormentosa, y brevísima sesión, la Cámara de Diputados aprobó el lunes 12 de julio reformas a diversas leyes referidas al inquilinato en el Distrito Federal. Luego, el Senado dio su aprobación a las enmiendas, y su contenido se publicó el 21 de julio. Se dispuso que entraran en vigor noventa días después, es decir el 21 de octubre. Mucho antes de esa fecha, sin embargo, ya han provocado una reacción política muy intensa, al punto de que con ese motivo miles de personas acudieron a Los Pinos desde cuatro puntos de origen, el último miércoles de julio, para demandar que se reformen las reformas o, mejor, que se supriman.

La reforma inquilinaria a tono con el neoliberalismo había ya comenzado. De modo tan discreto que nadie se enteró, quizá ni siquiera los legisladores que la aprobaron, comenzó a devolverse la materia a su carácter puramente local en diciembre pasado, cuando se reformó la Ley Federal de Protección al Consumidor, a la que se había dotado de una facultad específica en esta materia. El artículo 57 bis, inmediato al que establece la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, estipulaba que esa dependencia, "tratándose de inmuebles destinados a la habitación... protege asimismo los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación". El artículo 59 bis refería el conjunto de facultades de la Procuraduría específicamente al caso del arrendamiento: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios". Esas disposiciones desaparecieron de la ley, a la hora de ser reformada hace siete meses (la nueva ley se publicó el 29 de diciembre de 1992) para suprimir, entre otras cosas, el Instituto Nacional del Consumidor. Poco después, sería derogado el decreto que congeló las rentas de ciertos inmuebles, estableciéndose de ese modo un régimen generalizado, cuyos litigios tienen que ser ventilados ante los tribunales comunes.

Subsistió en la ley federal del consumidor el artículo 73, en que se determinaba que ese ordenamiento "es aplicable a los arrendamientos de inmuebles destinados, en cuyo caso el arrendatario se considera como consumidor y el arrendador como proveedor". La reforma del 21 de julio eliminó esa instancia administrativa de arbitraje.

Respecto del Código Civil, cuyo título sexto sobre el arrendamiento consta de un centenar de artículos, la cuarta parte quedó afectada por la velocísima reforma contra la que protestan los inquilinos. Algunas de esas modificaciones fueron hechas pensando en el interés del arrendatario, como la referida al artículo 2412, que obliga al casero a entregar el inmueble arrendado en condiciones que ofrezcan

higiene y seguridad. Pero en general se eliminaron normas favorables al arrendatario, como el derecho de preferencia a continuar siéndolo cuando el contrato respectivo ha durado más de cinco años y se está al corriente en el pago del alquiler (artículo 2447). Más enfáticamente actuará en tal sentido la doble reforma que afecta a la obligatoriedad de la duración del contrato. Por un lado, se elimina la facultad otorgada al arrendatario de prorrogar hasta por dos años el contrato siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Y por otra parte se quita a lo que resta de esa disposición el carácter de norma de orden público e interés social, y por lo tanto se la hace renunciabile.

Lo más grave, sin embargo, es la derogación del artículo 2448-D (segundo párrafo), que estipulaba una limitación a los incrementos anuales y los indizaba al salario mínimo: las rentas no podían subir más allá de 85 por ciento del alza decretada a los salarios mínimos. Simple y sencillamente, la norma desapareció, de modo que todo incremento en los alquileres será posible, siempre y cuando se apege a las leyes del mercado. Continuaremos con el tema, naturalmente.

Cajón de Sastre

Aunque quizá más tarde se produzca el fenómeno en sentido contrario, varios quizá están aprestándose a manifestar los nombres de sus candidatos a la Presidencia. Hacerlo es útil para negociar si se trata de formar alianzas, pues tendrán algo que ofrecer -el retiro de tales candidaturas- a fin de obtener intercambios, como lugares en las listas de diputaciones y aun senadurías, si se llega a formalizar en tal sentido la apertura de la Cámara llamada alta. Es también normal que los jefes de los partidos, más todavía si se trata de líderes históricos, reciban la defensoría de sus compañeros de considerarlos idóneos para la contienda presidencial. De este modo, Alberto Anaya, el dirigente de Tierra y Libertad de Monterrey, ha sido propuesto como el candidato del Partido del Trabajo, del que es pie fundador aquella organización de colonos. En el Partido de la Revolución Socialista ha ocurrido lo propio con Alejandro Gazcón Mercado, quien fue uno de los más señalados militantes del Partido Popular Socialista, bajo cuya bandera alcanzó la alcaldía de Tepic y, probablemente, la gubernatura de Nayarit en 1975, sólo que no le fue reconocido. Gazcón Mercado encabezó la formación del Partido del Pueblo Mexicano, que se fusionó con otras agrupaciones para constituir el Partido Socialista Unificado de México, por el cual Gazcón fue diputado federal. Al formarse el Partido de la Revolución Democrática, la corriente de Gazcón resolvió apartarse, con perjuicio de su presencia aun en enclaves como Nayarit. Esto último quedó mostrado en las elecciones de hace un mes, en que el PRD obtuvo muchos más votos que el PRS, a pesar de que el candidato de este partido, Salvador Castañeda O'Connors tenía arraigo y popularidad.