



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

“REPERCUSION SOCIO-JURIDICA DE LAS
REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDA-
MIENTO INMOBILIARIO”.



VICERRECTOR DE DERECHO
SECRETARÍA AUXILIAR
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S

Que para Obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :

Patricia Guadalupe Naranjo Martínez



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E .

INTRODUCCION

CAPITULO I.

PAG.

ANTECEDENTES.

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENT--
TO.....1
- 2.- LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO--
HASTA 1984.....18
- 3.- REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO AL--
CODIGO CIVIL.....31

CAPITULO II.

ASPECTO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

- 1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, ANTES Y DES--
PUES DE LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.....40
- 2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, ANTES Y DES
PUES DE LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.....47

CAPITULO III.

CONSECUENCIAS SOCIO-JURIDICAS DE LAS DISPOSICIONES EN MA-- TERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....58

- 1.- EN RELACION AL ARRENDADOR.....67
- 2.- EN RELACION AL ARRENDATARIO.....71
- 3.- EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS.....74
- 4.- CONCLUSIONES.....79

BIBLIOGRAFIA.....83

I N T R O D U C C I O N .

Las soluciones al problema de habitación, aumentan con algunas disposiciones de las reformas que analizaremos de una manera general, deteniéndonos exclusivamente en aquellas, que -- sean realmente una novedad en este tipo de relaciones.

Se han tocado cada una de ellas, sin embargo, se da un -- análisis más profundo en aquellas que se consideran importantes y de mayor validez jurídica, como es el caso del Derecho -- del tanto, sin dejar de reconocer su actualización a la realidad del Arrendamiento de hoy en día, de las demás reformas.

Sin embargo, se sigue legislando sobre situaciones ya previstas, dejándo huecos en aquellas, que por no haberse presentado por causas de fuerza mayor o por caso fortuito y mucho menos en masa, no se sabe hasta cierto punto, como regularlas, -- llegando incluso al extremo de violar Garantías Individuales, -- al tratar de hacerlo.

Aún así, se trata de dar solución al problema de Habitación que existe en el Distrito Federal, y que, a pesar de que se ha arrestrado con este problema desde décadas atrás y amén -- de que al ser una suplica popular, es sino hasta el año de --- 1984, que éste derecho se consagró como un Derecho Constitucional.

CAPITULO I
ANTECEDENTES

1.- DISPOSICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Primeramente daremos una breve reseña histórica del Arrendamiento, por lo que en el Derecho Romano encontramos la Locatio, la cual se define como:

"El acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o el goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma. La prestación de la primera exige la recíproca de la segunda, que constituye el precio". 1

Esto es, que consiste esencialmente en la concesión temporal del goce de un bien determinado por un precio.

La Locación surge cuando la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo.

Los dos elementos configurativos que componen a la Locatio son; el uso y goce.

Ahora bien, dentro de la Locatio encontramos diversos ti-

1.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L., Buenos Aires Argentina, Tomo XVIII, pág. 777.

tipos como son las siguientes:

I.- La Locatio Conductio Rerum, o arrendamiento de cosas, la Aparcería o arrendamiento de un terreno agrícola.

II.- El Locatio Conductio Operarum, o contrato de trabajo

III.- Locatio Conductio Operis o Contrato de Obra. 2

De las anteriores, analizaremos de una manera general la Locatio Conductio Rerum o arrendamiento de cosas, Aparcería o Arrendamiento de Terreno Agrícola.

Mediante este contrato, el Locator (Arrendador) se obliga a proporcionar a otra persona Conductor (Arrendatario), el uso y disfrute temporal de una cosa, a cambio de una remuneración en dinero; las características son que se perfecciona sólo -- consensu y recae sobre el objeto y el precio (llamado Merces), que son los elementos esenciales de este contrato.

Este tipo de contrato podía reacer sobre cualquier cosa, con la salvedad de que no fueran consumibles y que estuvieran dentro del comercio.

En cuanto al precio, este debía ser cierto, verdadero y en dinero, a excepción de la Colonia Patriarca, es decir, el arrendamiento de un fundo fructífero en que el precio podía consistir en una parte de los frutos.

2.- Ventura Silva Sabino, Derecho Romano, Edit. Porrúa S.A., - 5a. Ed., México, D.F., 1980, pág. 357.

La denominación de los contratantes en un arrendamiento - de finca urbana, era de inquilinus y al de una finca rústica, - colonus.

También dentro de las características de este tipo de contrato, encontramos que es sinalagmatico perfecto.

En cuanto a las obligaciones del Locator (arrendador), tenemos las siguientes:

I.- Entregar y poner a disposición del Arrendatario la cosa para su uso y disfrute según lo convenido.

II.- Realizar las reparaciones necesarias para su conservación.

III.- Responder de los daños y perjuicios, que se ocasionen al arrendatario, en caso de evicción o vicios ocultos.

IV.- Reembolsar los gastos que hubiese hecho a causa de la cosa.

V.- Debía soportar la pérdida de la cosa, siempre y cuando sea por caso fortuito.

VI.- La merma patrimonial es para él.

VII.- Responde de todo deterioro que por su culpa o dolo sufra la cosa. 3

Y en cuanto a las obligaciones del Conductor (arrendatario), tenemos:

3.- Ventura Silva, op. cit. pág. 357

I.- Pagar el precio convenido, siendõ este en varias prestaciones periódicas.

II.- Cuando es imposible el uso por eventos graves (inundación, terremotos etc.), el conductor no está obligado a pagar la renta.

III.- Servirse de la cosa según su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia.

IV.- Realizar las reparaciones pequeñas, toda vez, que las necesarias eran a cuenta del arrendador o locator.

V.- Restituir la cosa al termino del Contrato. 4

También se permitía al Arrendatario, subarrendar, salvo prohibición que existiese.

La Relocatio Tacita, se daba cuando una vez que terminaba la vigencia del contrato, las partes continuaban obrando como si estuviera vigente, entonces se estimaba prorrogado el mismo con las condiciones ya existentes.

Tratándose de fincas rústicas, la tácita reconducción era la prorroga de un año del contrato; Y en cuanto a fincas urbanas era indefinida.

En cuanto a la extinción de la Locatio Conductio Rerum, - (Arrendamiento de cosas, la Aparcería o Arrendamiento de un terreno Agrícola), tenemos las siguientes causas:

4.- Ventura Silva, op. cit., pág. 358.

I.- Expiración del plazo fijado, con la salvedad de que, se admitió también la tácita reconducción.

II.- El mutuo consentimiento de los contratantes.

III.- Falta de pago de las rentas durante 2 años, que daba lugar a la rescisión del contrato.

IV.- Pérdida de la cosa arrendada.

V.- Por abuso o deterioro de la cosa.

VI.- Por necesidad del locator de usar la cosa arrendada, para vivir en ella o para hacer reparaciones indispensables. 5

Este contrato no se extinguía por la muerte de alguna de las partes, ya que todas las obligaciones se transferían a los herederos, y en cuanto a la venta de la cosa arrendada, tampoco es causa de disolución, y el arrendatario podría reclamarle al arrendador los perjuicios ocasionados por habersele privado del uso y goce de la cosa.

En cuanto a la aparcería tenemos que, el locator (arrendador) proporciona al Colonus Partiarus (Conductor-Arrendatario), el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de percibir los frutos a título del precio.

En el caso de que hubiese malas cosechas, el precio se reducía equitativamente, esto es la llamada Nomada Remissio Mercedis. 6

Ahora bien, en el Derecho Romano se permitía las Locatio-

5.- Ventura Silva, op.cit. pág. 359.

6.- PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Edit. José M. Casica Jr., 12a. Ed., Traducción, Puebla Puebla, - 1974, pág. 291.

nes perpetuas, lo que en el Derecho Moderno sólo se admiten - arrendamientos temporales ya que el arrendamiento es el uso y goce temporal.

En la Edad Media, sobre todo en el Derecho Germánico, la Locación sufre un notable cambio estructural. Se aplica a -- través de un rígido formalismo. Debe necesariamente concluir se a través de expresiones, más que materiales, corporales.

El nacimiento del "feudo" implica que el señor se reserve el dominio absoluto del suelo. Sin embargo se encuentran - los principios de la locación, pero ella no aparece en la pureza del Derecho clásico romano.

Es de señalar que el incumplimiento de las obligaciones - nacidas en estos contratos era severamente castigado con penas públicas, ya que el incumplimiento daba a su autor el carácter de "reo o delincuente". 7

En cuanto al Código de Napoleón, decretado el 5 de Marzo de 1803 y promulgado el 15 de marzo del mismo año, distribuyendo la materia en cuatro capítulos.

El primero se refiere a las disposiciones generales. Sus artículos eran relativos a la división de la misma y definición de locación; A la locación de la cosa a través de tres -

secciones: la primera da las normas comunes a la locación de cosas y bienes rústicos; la segunda, regla en forma particular y la tercera dedicada al predio rústico, incluyendo disposiciones relativas al arrendamiento rural; este último con antecedentes del Código Rural Francés del 28 de Septiembre de 1791, en cuanto a que establece normas que limitan la venta de los mismos cuando están locados y no acepta para ellos la tácita reconducción; Y también trata de la locación de la obra o la industria. 8

El Código Civil para el Estado de Parma, del año de 1837 trata separadamente la locación de las cosas, de servicios y de obra.

Código Civil Italiano de 1865, éste, limita el plazo en la locación de inmuebles. Los Códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan en una sola ley orgánica (Código), la locación en sus diversas expresiones.

El Código Civil Belga, en éste, prevalece el principio de la voluntad de las partes, sólo limitando expresamente en aquellos casos que puedan afectar el interés u orden público del estado a través de sus tres órdenes: político, social y económico. 9

El Código Alemán, trae el principio de Kauf Brich Miethe, la compra rompe la locación. y el Código prusiano en contra del primero establece, que la venta del inmueble no autoriza a rescindir el contrato locativo.

8.- Enciclopedia Jurídica Omeba, op. cit. pág. 780.

9.- IDEM.

En el Derecho Inglés, se denomina Estates for years, la facultad de un individuo de usar y gozar de un inmueble, bajo condiciones previamente establecidas en las que entra la de pagar un precio. Este contrato entra en la categoría de los - Chattels o bienes personales.

El arriendo puede ser a corto plazo (un año) o a largo-plazo (noventa y nueve años). El arrendamiento se reconoce a voluntad (at will) o bien por simple tolerancia (on sufferance), semejándose este último a la tácita reconducción. 10

El Código Portugués Civil, trata en un solo capítulo -- las disposiciones de la locación en general.

Ahora bien, en cuanto al contrato sabemos que:

CONTRATO, es un acuerdo de voluntades para crear o ~~transmitir~~ transmitir derechos y obligaciones. 11

Y en tal virtud, sabemos que todo contrato tiene elementos esenciales, los cuales son el objeto y el consentimiento.

Explicando estos elementos, el objeto es el bien o cosa sobre la cual va a versar el contrato y el consentimiento es el acuerdo de voluntades para celebrar un contrato.

Ahora bien, los elementos de validez son la capacidad y

10.- Enciclopedia Jurídica Omeba, op. cit. pág. 780.

11.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, "Contratos", Edit. Porrúa S.A., México, D.F., 1982, Tomo IV pág. 7.

la forma:

La capacidad es la facultad de tener derechos (capacidad de goce) y la capacidad de ejercicio, que es la facultad de hacer valer esos derechos.

La forma, es la expresión requerida por la ley.

En cuanto a los elementos personales del contrato de Arrendamiento son el arrendador, quien cede el uso y goce temporal de un bien de su propiedad y el Arrendatario, persona a quien le ceden el uso y goce temporal de un bien inmueble.

En relación al Arrendamiento, éste se define como:

"El contrato por virtud del cual, una persona llamada Arrendador concede a otra, llamada Arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".¹²

Para Rafael de Pina arrendamiento es, "El contrato por virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe la denominación de renta o alquiler. Es de los contratos llamados de uso y disfrute".¹³

De lo que desprendemos de la definición, los elementos esenciales, en relación al objeto es el dar el uso o goce de

12.- Barroso Figueroa José, Apuntes de Derecho Civil IV, Facultad de Derecho, U.N.A.M., MEXICO, D.F., 1983.

13.- De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa S.A. 11a. Ed., México, D.F., 1983, pág. 98.

manera temporal de una cosa y también se desprende el segundo elemento esencial que es el consentimiento, al decir que una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio de un precio cierto.

De lo anterior se desprende que, el contrato de Arrendamiento es un contrato bilateral, en virtud de que existen cuando menos dos sujetos, uno llamado arrendador y otro llamado arrendatario.

Por lo que la principal obligación del arrendador es, el conceder el uso o goce de la cosa temporalmente, y la obligación principal del arrendatario es la de pagar por ello un precio cierto y determinado.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Todo contrato se clasifica según los sujetos que intervengan, el tiempo de duración, el pago, las prestaciones etc., y en cuanto al arrendamiento, sabemos que:

Es un contrato bilateral, en virtud de haber dos sujetos en su constitución, que son el arrendador o propietario por un lado y por el otro el arrendatario o inquilino.

Es un contrato Oneroso, toda vez que el arrendador cobra el precio cierto determinado (renta), con el grámen de conceder el uso o goce temporal de la cosa o bien.

Y en cuanto al arrendatario, el beneficio consiste en disfrutar de ese uso o goce temporal de la cosa y el grávamen, es el pagar por ese concepto, un precio cierto y determinado, que viene a ser la renta.

Es un contrato conmutativo, esto es, que desde la celebración del contrato, se conoce la cuantía de las prestaciones a que están obligadas las partes.

Es un contrato principal, toda vez que nace y subsiste -- por sí mismo, es decir, que no requiere de otro contrato.

En cuanto a la clasificación de que si es formal o consensual, desde el punto de vista legal, puede ser de una u otra manera. Sin embargo, en la práctica, la mayoría de estos contratos son formales.

Es un contrato de Tracto Sucesivo, ya que una vez celebrado, su ejecución se prolonga en el tiempo.

En cuanto al objeto del contrato de arrendamiento; no todos los bienes pueden ser materia de este tipo de contrato, como son los siguientes:

1.- Bienes que no son susceptibles de usarse ni consumirse, ya que el arrendamiento concede el uso o goce temporal de la cosa, por lo que, al concluir dicho contrato, existe la --- obligación por parte del arrendatario de restituirla.

2.- Los bienes que la ley prohíbe arrendar.

Como son la propiedad ejidal, los bienes de uso común, -- los que constituyen el Patrimonio Familiar.

3.- Los Derechos estrictamente personales. 14

En relación al Precio, vemos que no sólo puede ser dinero sino que la ley autoriza que se convenga el pago de una cosa - equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

En cuanto a los elementos de validez expondremos por separado al arrendador y al arrendatario.

En cuanto al arrendador, la capacidad requerida para dar en arrendamiento, primeramente tenemos que es la del propietario de la cosa, pero también las personas que se encuentran facultadas para ello en virtud de un derecho real o un derecho personal y también los que son representantes de otro, el que éste facultado para ello, porque el propietario lo autorice para ello o bien porque le confiera esa posibilidad la ley.

En el caso del dueño o propietario, puede dar en arrendamiento la cosa, puesto que posee las tres facultades, que son el Ius Utendi, Ius Fruendi y Ius Abutendi (uso, goce y disfrute), que implica la propiedad.

En relación a los emancipados, el emancipado propietario, si puede dar en arrendamiento un bien, porque ello no implica-

la translación de dominio del mismo, hay enajenación del uso - del bien, pero no enajenación del bien, por lo que puede actuar libremente sin autorización judicial.

En el caso de los copropietarios, en un principio no pueden dar en arrendamiento el bien por separado, sino que necesita el consentimiento de los demás copropietarios.

En cuanto a las personas autorizadas por el Dueño, primeramente veremos al arrendatario, que por regla general no puede dar en arrendamiento los bienes que a su vez recibió con -- ese carácter, pero si obtiene la autorización del propietario (normalmente es el arrendador), si puede celebrar contrato de subarriendo (artículos 2480 del Código Civil para el Distrito-Federal). 15

En relación al comodato, no puede el comodatario constituir un arrendamiento sobre el bien que recibió en comodato, - salvo que el comodante lo autorice (artículo 2500 del Código - Civil para el Distrito Federal). 16

En el caso de las personas autorizadas por disposición de la ley, tenemos el usufructo, ya que este derecho, concede la facultad al usufructuario de arrendar su derecho. 17

En relación a los representantes legales, se debe anali--

15.- Cruz Ponce, op. cit. pág. 300.

16.- op. cit. pág. 302.

17.- op. cit. pág. 150.

zar lo relativo a quienes ejercen la Patria Potestad, quienes son Tutores de otros, y en general, a quienes por disposición de la ley, les corresponde actuar como representantes, como es el caso de Albaceas, Síndicos etc.

En relación al Arrendatario, en general todas las personas con capacidad para contratar pueden celebrar contratos de Arrendamiento, pero la ley establece ciertas prohibiciones a ciertas personas como Jueces, Funcionarios Públicos, Empleados Públicos, Tutores (artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil para el Distrito Federal).

En cuanto a la forma, desde el punto de vista legal, en ocasiones éste será concensual y en la mayoría será formal, -- llegando incluso a ciertos casos al extremo de requerirse escritura pública, al respecto hay que tomar en consideración el precio del Arrendamiento.

Ahora bien, las cantidades mencionadas en el Código Civil resultan claramente fuera de la realidad, por esta razón, debe mos considerar en el momento actual el arrendamiento como un contrato que en la práctica siempre es formal.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

Las causas de terminación del arrendamiento, se encuentran enumeradas en el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, existiendo además disposiciones especiales en la terminación por tiempo indeterminado.

Las causas de terminación que marca la ley, son las siguientes:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada.

2.- Por convenio expreso.

3.- Por nulidad.

4.- Por rescisión.

5.- Por confusión.

6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, y.

8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. 13

Estas causas son propiamente las mismas que pueden dar lugar a una terminación de cualquier otro contrato que sea de tracto sucesivo, como es el caso del cumplimiento del plazo, el de la rescisión y el de la confusión.

18.- Cruz Ponce, op. cit. pág. 300

Como ya se mencionó, el Código Civil para el D.F., incluye disposiciones especiales para la terminación del contrato -- de arrendamiento por tiempo indeterminado, ya sea que dicho -- contrato se haya pactado así desde un principio o bien que con posterioridad se hubiera convertido en tiempo indeterminado.

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Entre las causas de terminación del contrato de arrendamiento, está la rescisión.

Ahora bien, en todo contrato sinalágmatico, existe el derecho de cada una de las partes de pedir la rescisión del contrato, cuando la otra parte incurre en incumplimiento. Esto mismo ocurre en el caso del arrendamiento, cuando una de las partes no cumple con lo pactado, pero el Código Civil para el D.F., de manera específica establece además, ciertos casos en los cuales se confiere al arrendador expresamente la facultad de rescindir el contrato de arrendamiento.

Por otro lado, en cuanto al arrendatario, también éste -- puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, si el arrendador incumple éste, pero como su principal derecho consiste en usar y gozar de la cosa, la ley de manera expresa lo faculta para pedir la rescisión del contrato en los términos -- del artículo 2490 del Código Civil para el Distrito Federal, -- esto es, cuando haya pérdida de uso de manera total, aún cuando dicha pérdida fuere parcial por motivo de reparaciones que -- duraren más de dos meses.

TACITA RECONDUCCION.

Tiene lugar porque se da en ella el propósito tácito de - continuar la relación del arrendamiento por ambas partes.

Se presume la intención del arrendatario, porque habiendo concluido el plazo del contrato, permanece ocupando el bien materia del arrendamiento, si éste quisiera que la relación no - continuara, simplemente se mudaría.

En cuanto al arrendador su intención resulta de que, como si el contrato no hubiere terminado, y se presenta a cobrar la renta otorgando el recibo correspondiente. 19

La tácita reconducción sólo opera en los contratos de --- arrendamiento de bienes inmuebles por tiempo determinado o fijo, y se exige que el arrendatario esté al corriente en el pago de sus rentas.

En efecto la tácita reconducción, consiste en transformar un contrato de arrendamiento por tiempo determinado en un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado.

2.- LEGISLACION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO HASTA 1984.

La definición legal del arrendamiento que da el Código Civil para el Distrito Federal, es la siguiente:

"ARRENDAMIENTO, existe cuando 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". 20

En cuanto al término máximo de duración del arrendamiento el Código Civil establece tres términos:

Primero.- Es de 10 años, para inmuebles destinados a habitación.

Segundo.- Establece 15 años para fincas destinadas a comercio.

Tercero.- Es de 20 años para fincas destinadas a la Industria.

El precio del Arrendamiento, se establece en el Código de la materia y que puede consistir en dinero, cualquier otra cosa, siempre y cuando sea cierta y determinada.

Se establece que los bienes pueden ser objeto del arrenda

miento son todos aquellos que se pueden usar, pero que no se consuman. Salvo los establecidos por el propio Código como es el usufructo, y el derecho de habitación.

En cuanto a la persona que no es propietario de un bien, la ley establece que si se puede dar en arrendamiento ese bien por medio de: La Facultad que tenga para poder celebrar este tipo de contrato, por autorización del propio dueño o por disposición de la ley.

En este último tenemos, el caso del matrimonio celebrado bajo el régimen de Sociedad conyugal, en donde se estipula entre las capitulaciones matrimoniales, quién va a ser el Administrador de dicha Sociedad Conyugal, y qué facultades va a tener. Los que ejercen la Patria Potestad sólo pueden celebrarse ese contrato por la siguiente razón: Por causa de absoluta necesidad, o de evidente beneficio, pero con el requisito de autorización del Juez competente.

Se establece la limitación del copropietario de arrendar un bien en el cual es copropietario, salvo la autorización de los demás copropietarios.

También se estipula la prohibición a ciertas personas como es el caso de los Magistrados, Jueces o Empleados Públicos de celebrar cualquier contrato de Arrendamiento respecto de los bienes que sean materia de los Juicios o en su caso de los negocios que en ellos intervengan.

En Cuanto a la forma del Contrato de Arrendamiento se es-

tipula que será por escrito, cuando la renta pase de cien pesos anuales.

La muerte de alguna de las partes, no es causa de rescisión, salvo convenio en el cual se estipule lo contrario.

En caso de haber cambio de Arrendador por cualquier causa que transfiera la propiedad del bien arrendado, el contrato celebrado subsistirá en los mismos términos, con la salvedad de que se le debe notificar ya sea de manera extrajudicial o judicial este cambio al arrendatario, para el efecto de que siga cumpliendo con su obligación, que es la de pagar la renta.

Quando se trate de Expropiación por causa de utilidad pública de un bien arrendado, se debe de indemnizar tanto al arrendador como al arrendatario, siendo la expropiación una causa de terminación de estas relaciones. 21

Quando un bien dado en arrendamiento es Nacional, Municipal o de Establecimientos Públicos, el propio Código Civil estipula que, dichos contratos se regirán por lo dispuesto por las normas de carácter administrativo, como ley fundamental y lo que no estuviere regulado, se regirá por lo dispuesto en este Código, que viene siendo de aplicación supletoria.

FINCAS URBANAS.

El Código Civil establece ciertos requisitos que deben cumplirse para poder dar en Arrendamiento un inmueble y entre-

ellos encontramos:

Que se deben de cumplir con las condiciones establecidas en el Código Sanitario y con las establecidas por el Departamento de Salubridad Pública, en relación con ésta última dependencia si no es posible disponer de un bien que pueda ser habitable o higiénico, se establece que es responsable el Arrendador de los daños y perjuicios que ocasione al arrendatario, por el incumplimiento de estas disposiciones.

En relación al fiador que reúna los requisitos para poder serlo, no podrá ser rehusado por el arrendador, y si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales, hay la opción de dar fianza o depositar un mes de renta para el arrendatario.

Ahora bien, si el arrendador no cumple con los requisitos necesarios para que el bien que arrienda sea habitable e higiénico, y causa daños y perjuicios al arrendatario, éste tiene derecho al pago de los mismos, derecho que es irrenunciable.

Los plazos convenidos para pagar la renta se deben de cumplir y a falta de convenio se debe pagar la renta por meses vencidos, a lo que el Código Civil establece en este caso, el requisito de dicha renta no excediere de cien pesos mensuales.

Estipulando que si la renta no excede de cien pesos, pero supera los sesenta pesos, se debe de pagar por quincenas vencidas.

Y cuando la renta sea menor de sesenta pesos, se pagará -

por semanas vencidas.

FINCAS RUSTICAS.

A los propietarios de estos bienes, se les da la opción - de que si no cultivan dichos bienes, lo pueden dar en arrendamiento, y cuando este tipo de bien constituya un Patrimonio Familiar, se tiene que pedir la autorización de la primera Autoridad municipal, para que se pueda dar en arrendamiento, hasta por un año.

Con este tipo de bienes se conviene los plazos para pagar la renta y en el caso de que no se haya convenido plazo alguno, se pagará por semestres vencidos.

El arrendatario no tiene derecho a la reducción de la renta por esterilidad de la tierra o pérdidas de frutos a causa - de casos fortuitos ordinarios, pero si tiene derecho a dicha - reducción, cuando pierde más de la mitad de la cosecha por caso fortuito extraordinario (entendiéndose estos como el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido prever razonablemente), en proporción al monto - de las pérdidas sufridas. Y en virtud de ser disposiciones de carácter público, éstas son irrenunciables.

Cuando el término del contrato es determinado, el arrendatario debe permitir a su sucesor o al propietario, el barbecho de las tierras, que tenga desocupadas y en la cual no pueda de

terminar una nueva siembra, así como de los instrumentos necesarios para las labores preparatorias del año que viene. 22

Si llegado el término del contrato de arrendamiento, el arrendatario no ha recolectado aún o no ha aprovechado los frutos pendientes, éste tendrá derecho a disfrutar del tiempo necesario para poder hacerlo. Se establece que éste término no será obligatorio por el tiempo indispensable o de la costumbre local, salvo pacto en contrario.

BIENES MUEBLES.

Se aplican las disposiciones de los bienes inmuebles. Y en relación al plazo o uso que se debe dar al bien, si no se estipuló, el arrendatario la puede devolver en cualquier momento, pero el arrendador no podrá pedirla, sino a los 5 días posteriores a la celebración del contrato. 23

En cuanto al pago, éste se hará según lo pactado, ya sea años, meses, semanas o días vencidos.

Si el contrato es celebrado por tiempo fijo, entonces se pagará por un plazo vencido.

Cuando se pacta el arrendamiento por un sólo período se debe de pagar íntegro, aún cuando antes del vencimiento de és-

22.- Cruz Ponce, op. cit. pág. 298.

23.- IDEM.

te y cuando se conviene que sea por plazos, se podrá devolver la cosa, pero pagando por plazos vencidos hasta la entrega.

Una vez pactado el contrato por tiempo fijo, se debe de pagar la totalidad del precio, aunque se haya convenido en plazos, ya que solamente es para el fin establecido.

Ahora en cuanto al arrendamiento de edificios, se entiende que los muebles son también arrendados por el mismo tiempo que dure el arrendamiento del edificio, salvo pacto en contrario. Y cuando se alquilan (arriendan) por separado, se rige también ésta relación por las disposiciones del arrendamiento de inmuebles.

Aquí también existe la obligación del arrendatario de hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Tratándose de pérdida o deterioro de la cosa arrendada, se presume a cargo del arrendatario, salvo que se compruebe -- que sufrió dicho deterioro o pérdida sin culpa de él, entonces será a cargo del arrendador. Y en el caso de que la cosa se le haya dado el uso diferente a lo pactado y sufre la pérdida o deterioro, aún cuando sea por caso fortuito, éste será a cargo del arrendatario.

En el caso de animales dados en arrendamiento, el arrendatario tiene la obligación de darle de comer, así como cuidarlo de sus enfermedades ligeras, sin poder cobrarle al dueño. Y en tanto a los frutos que de dicho animal se producen, son pro

piedad del dueño.

A la muerte del animal arrendado, se entregarán los res--
tos a su dueño, si son de utilidad y si es posible el transpor--
te de los mismos.

El arrendamiento de dos o más animales que formen un todo
y se inutiliza uno de ellos, es causa de rescisión del contra--
to, a menos de que el dueño quiera dar otro para que conforme--
el todo.

Cuando se conviene en animales individualizados y antes --
de ser entregados al arrendatario, se inutilizan por causas --
ajenas al arrendador, éste quedará liberado de la obligación,--
si da aviso inmediato al arrendatario, pero en el caso de que--
la inutilización del animal sea por culpa del arrendador o no--
se haya dado el aviso, dará como consecuencia, la obligación --
de pagar daños y perjuicios o la de reemplazar al animal, esto
a elección del arrendatario, y cuando se pacte por un género o
número y si hay inutilización de los animales y faltare a la --
entrega, entonces existe la obligación del arrendador a respon--
der de los daños y perjuicios ocasionados.

Ahora bien, en el caso de arrendamiento de predios rústi--
cos que incluyan ganado de labranza y cría, el arrendatario --
tiene sobre el ganado los derechos y obligaciones del usufruc--
tuario, sin estar obligado a otorgar fianza.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO.

Este tipo de contrato se dará por terminado por voluntad de cualquiera de las partes, siempre y cuando se dé aviso, tratándose de predios urbanos será con dos meses de anticipación y de un año tratándose de rústicos. Realizado el aviso, existe la obligación del arrendatario de mostrar el interior del bien a quienes quieran verlo. 24

SUBARRIENDO.

Esta situación se da cuando el arrendatario que adquiere el uso de un bien por medio de un contrato de arrendamiento, arrienda ese bien a una tercera persona, con el requisito de que sea con autorización del propietario. Y en caso de que -- subarriende sin autorización del arrendador, tanto el arrendatario como el subarrendatario responderán de los daños y perjuicios de una manera solidaria. Esto es que se hace la devolución de la cosa o su precio, o en su caso la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

En este caso se equipara al arrendatario original como -- arrendador, como si él continuara en el uso o goce de la cosa.

En el caso de subarriendo aprobado, el subarrendatario se subroga de todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario.

MODOS DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El artículo 2483 nos establece las causas de terminación del arrendamiento, las cuales son:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada.

2.- Por convenio expreso.

3.- Por Mulidad.

4.- Por rescisión.

5.- Por confusión.

6.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

7.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

8.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. 25

Cuando el contrato de arrendamiento es celebrado por tiempo determinado, entonces concluye sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, entonces es aplicable el aviso -- que ya se ha mencionado.

Una vez vencido el arrendamiento, el arrendatario tiene derecho a que se le prorrogue su contrato hasta por un año más siempre y cuando éste vaya al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas. Y se podrá aumentar la renta un 10%, comprobando que las rentas han sufrido un alza después de celebra

de el contrato. Sin embargo no hay obligación de prorrogar el contrato cuando los propietarios quieran habitar la casa o cultivar la finca, siempre que ya se haya vencido el contrato.

Una vez terminada la prorroga y continua el arrendamiento sin oposición en el uso o goce del precio y siendo éste rústico, se entenderá como renovado el contrato por otro año. Y -- tratándose de predios urbanos se considerará indefinido y se pagará la renta que corresponda al tiempo excesivo del contrato, con arreglo a la renta que antes pagaba.

CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

Las causas de rescisión las establece el Código Civil para el Distrito Federal, las cuales son:

1.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 2452 y 2454.

Esto es, que la renta debe de pagarse en los plazos convenidos o en su caso por meses, quincenas o semanas vencidas --- cuando se trate de fincas urbanas. En el caso de fincas rústicas si no se ha pactado plazo alguno, entonces será por semestres vencidos.

2.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425.

Es decir no usarse la cosa a lo ya pactado, o, conforme a

la naturaleza o destino de la misma.

3.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480. 26

Esto es, que el arrendamiento del inmueble, el cual tiene el uso y goce por medio del arrendamiento, la da a una tercera persona, sin consentimiento del arrendador.

Tratándose de bienes rústicos, es causa de rescisión la pérdida total de los frutos por caso fortuito y si es parcial dicha pérdida cuando la reparación durará más de dos meses, en este último caso, si el arrendatario no hiciere uso del derecho de rescindir el contrato y se realiza dicha reparación, entonces continuará disfrutando del contrato, pagando la renta pactada y hasta que llegue el término del mismo.

Cuando el arrendador sin causa justificada se opone al subarriendo que pretenda realizar el arrendamiento, éste podrá pedir la rescisión del mismo.

Cuando un bien arrendado es enajenado judicialmente, el contrato subsistirá, siempre y cuando no se haya celebrado el contrato de arrendamiento dentro de los 60 días anteriores al secuestro, en caso contrario, podrá darse por concluido.

En caso de expropiación y de ejecución judicial, se debe permitir en caso de finca rústica el último año en barbecho, -

al sucesor o en su caso los instrumentos necesarios para las labores preparatorias del siguiente año. Siendo este permiso no obligatorio sino por el tiempo indispensable y según la costumbre local y cuando queda pendiente la recolección de los frutos se podrá usar dichos instrumentos para su recolección, toda vez que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización, siendo además una causa de terminación del contrato de arrendamiento, la expropiación.

3.- REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DEL CODIGO CIVIL DEL
7 DE FEBRERO DE 1985.

Estas reformas recaen directamente sobre el capítulo IV - del Título Sexto de la Segunda Parte del libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, quedando como nuevo Título - "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Habitación".

Por lo que analizaremos disposición por disposición.

Artículo 2484, queda de la siguiente manera:

"Las Disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Artículo 2484 A, estipula:

"No deberá darse en arrendamiento una localidad que no -- reuna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

A diferencia de la disposición anterior, la cual estaba contenida en el artículo 2448, ésta estipulaba la facultad potestativa de dar sin dichas condiciones un inmueble en arrendamiento, lo que hoy viene a constituir un deber, una obligación para el arrendador.

El artículo 2449 se reforma quedando de la siguiente forma:

"El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad Sanitaria correspondiente como necesarias para que una lo-

calidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa". 27

El comentario sería sólo el cambio en cuanto a la Autoridad en cuestiones Sanitarias, es decir, ésta reforma menciona la Autoridad correspondiente, esto es en virtud, de que la Administración Pública ha sufrido múltiples cambios y además de que ya no existe el Departamento de Salubridad Pública, por lo que ahora le correspondería a la Secretaría de Salud.

Artículo 2448 C, estipula lo siguiente:

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Esta reforma a comparación del artículo 2486 del Código Civil, se daba la prórroga del contrato sólo por un año, cambiando ésta estipulación a dos años, a beneficio del arrendatario.

Artículo 2448 D dispone lo siguiente:

"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en Moneda Nacional".

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento.

27.- Diario Oficial de la Federación, México, D.F., Organó del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, 9 de Febrero de 1985, Tomo CCCLXXXVIII no. 20, Pág. 4.

to porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito - Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue". 28

Esta disposición es nueva, en virtud de que no estaba contenida con anterioridad en ningún otro artículo, en lo referente al aumento en la renta, además de que ahora estipula la renta solamente en dinero y en moneda nacional.

Artículo 2452, se reforma quedando de la siguiente forma:

Artículo 2448 C "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino -- desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato".

Se reforma este artículo en beneficio del arrendatario, ya que toda vez que, ya no existen las rentas que estipulaba el artículo 2452, mismas que estaban fuera de la realidad, sólo se actualizó y se acomodó a la realidad.

Artículo 2448 F, dispone lo siguiente:

"Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá tener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombre de Arrendador y Arrendatario.

- II.- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso o goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantía en su caso.
- VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII.- El término del contrato.
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley"

Por lo que esta disposición viene a establecer la obligatoriedad en cuanto a la forma de este contrato y por ende éste será siempre por escrito.

Artículo 2448 G, dispone lo siguiente:

"El arrendador deberá registrar el contrato de Arrendamiento ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la Autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

Esta disposición puede crear una serie de conflictos, toda vez que se autoriza al arrendatario a registrar su copia, -

por lo que al momento de hacerlo y obrando de mala fé, puede - alterar lo convenido para su beneficio, dando así origen a una relación arrendataria con dos contratos sino totalmente dife-- rentes, sí parcialmente.

Artículo 2448 H, estipula lo siguiente:

"El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habi-- tación no termina por la muerte del arrendador, ni por la muer-- te del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge el o-- la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguí-- nea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos -- del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real o perma-- nentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatario, cesiona-- rias o por otro título semejante, que no sea la situación pre-- vista en este artículo" 29

Esta disposición es en relación al artículo 2483, ya que-- éste último menciona las causas de terminación del contrato de arrendamiento, entre las cuales, no esta prevista ni la muerte del arrendador, ni la muerte del arrendatario, amén de que di-- cha disposición, ya estaba contemplada desde el Derecho Romano

Artículo 2448 I, estipula lo siguiente:

"Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si -

está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado - en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

El derecho del tanto, es el derecho de ser preferido frente a terceros, que en este caso, es para ser preferido para la compra-venta del inmueble, materia del arrendamiento.

Artículo 2448 J, estipula que:

"El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas.

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado dar este nuevo aviso --- cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad-

en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura -- de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

El artículo 2450 se reforma quedando de la siguiente manera:

Artículo 2448 K "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta". 30

Esto es, a diferencia del artículo 2450, que estipulaba que si la renta no excedía de veinticinco pesos, era potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía --

con el depósito de un mes, por lo que independientemente del -- monto de la renta, el arrendatario podrá optar por dar fianza o en su caso sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Por lo que toca al artículo 2451, éste fué derogado, en virtud de que estipulaba que es irrenunciable del derecho de cobrar la indemnización por daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del arrendatario, por no reunir las obras necesarias para que sea habitable e higiénica la vivienda arrendada, ya que toda vez que, ésta disposición son ahora de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciabiles.

Artículo 2448 L, estipula lo siguiente:

"En todo contrato de Arrendamiento para habitación deberá transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

En cuanto al artículo 3042 que se encuentra incluido en el capítulo III, "Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos inscribibles y anotables", del Título Segundo, Tercera Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, se adiciona quedando de la siguiente manera:

Artículo 3042 "En el registro público de la propiedad inmueble se inscribirán.

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y de los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del Patrimonio Familiar.

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 3 años.

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Reforma: No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código - en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario. 31

Transitorio Primero: Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes.

Esto es, que si un contrato de arrendamiento se celebró - antes de las presentes reformas, se regirán por las disposiciones anteriores a las reformas, es decir, por las leyes que estaban vigentes en este tiempo. Y los contratos de arrendamiento que se celebren cuando ya estén vigentes las reformas, se regirán por éstas, esto con el fin de evitar la retroactividad de la ley, como está establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las presentes reformas vinieron a dar un cambio a las relaciones jurídicas del arrendamiento, actualizando a la realidad las disposiciones anteriores a éstas.

31.- Diario Oficial, op. cit. pág. 5.

CAPITULO II

ASPECTO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, ANTES Y DESPUES DE LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Los derechos y las obligaciones del arrendador, están contenidas dentro de los artículos 2412 al 2424 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que, comenzaremos por:

Las obligaciones del Arrendador, antes de las reformas:

Tiene obligación el Arrendador a:

Entregar el bien dado en arrendamiento con todos sus accesorios y en buen estado de uso para el fin convenido. En caso de no haberse pactado el uso del bien, entonces éste será según la naturaleza del mismo.

Debe también de realizar las reparaciones necesarias para que el bien se conserve en buen estado durante el arrendamiento.

Además debe de no estorbar el uso del bien dado en arrendamiento, a no ser de que se trate de reparaciones urgentes o indispensables. 1

De lo que se desprende que debe de garantizar el uso pací

1.- Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, México D.F., 1984, 53g. Ed., pág. 417.

fico de la cosa durante el Arrendamiento.

Ahora bien, si el bien tiene defectos o vicios ocultos an tes de darse en arrendamiento, y aun así se arrienda, cuando - el arrendatario sufiere un perjuicio por ello, entonces el -- arrendador, deberá responder de los daños y perjuicios que se ocasionen al inquilino.

Debe también el arrendador de entregar el bien en el tiem po convenido y no debe de mudar la forma de la cosa arrendada, salvo que sea por reparaciones urgentes e indispensables.

Como ya se dijo anteriormente, si el arrendador no cumple con las obligaciones de realizar las reparaciones necesarias, - entonces a opción del arrendatario, se le puede exigir, ya sea rescindir el contrato o bien acudir ante la Autoridad Judicial para el efecto de que ésta determine la indemnización de los - daños y perjuicios ocasionados. 2

Y en el caso de haber un saldo a favor del arrendatario, - al termino del contrato, entonces el arrendador, tiene la obli gación de devolverlo de manera inmediata, a no ser que tenga - un derecho que ejercitar en contra de él, puesto que si sucede este caso, entonces dicho saldo se depositará Judicialmente.

En el supuesto de las mejoras hechas al bien arrendado, - corresponde pagarlas al arrendador, cuando:

2.- Código Civil, op. cit. pág. 418.

3.- Código Civil, op. cit. pág. 419.

Al celebrarse el contrato de arrendamiento o posteriormente el arrendador autorizó dichas reparaciones, obligándose éste último a pagarlas.

Si dichas mejoras son útiles y además que por culpa del Arrendador, se haya rescindido el contrato. Estas mejoras son obligación de éste pagarlas, no obstante que se haya pactado que dichas mejoras sean a beneficio del bien arrendado. 4

Tratándose del caso del Contrato por tiempo Indeterminado y se autorizan por parte del arrendador dichas mejoras y antes de que el arrendatario quede compensado con el uso de las mismas, en relación a los gastos que hizo, el arrendador da por terminado el contrato. También estas mejoras son obligación de pagarlas por el arrendador, aunque se hubiere pactado estas sean a beneficio del bien arrendado.

Estas obligaciones están contenidas en el Capítulo de "De los derechos y obligaciones del Arrendador", pero existen otras obligaciones y derechos fuera de este Capítulo, como son

Debe el arrendador de transmitir el uso temporal de la cosa. Esto es, que en un tiempo futuro el arrendatario tendrá que hacer la restitución del bien arrendado, y toda vez que, no está permitido la transmisión de la propiedad permanente, en virtud de existir plazos máximos legales.

También tiene la obligación de preferir para un nuevo con

trato de arrendamiento, al arrendatario, cuando éste hubiera -
durado más de 5 años con éste carácter, y hubiere hecho repara-
ciones de importancia al bien y además estuviere al corriente-
en el pago de sus rentas. 5

Existiénde también la obligación, de prorrogar el contra-
to de arrendamiento por un año más.

Los Derechos del Arrendador, antes de las Reformas:

En la situación de que el arrendatario, no haga del cono-
cimiento al arrendador, de las reparaciones que sean necesaa-
rias, entonces el primero pagará los daños y perjuicios que --
cause su omisión.

Así mismo, tendrá la misma pena, para el caso de omisión,
en el supuesto de usurpación o novedad dañosa ocasionada por -
otra persona. Teniéndolo además, el derecho a que, se conserve-
y cuide la cosa dada en Arrendamiento.

En la terminación del contrato, si existiere un saldo a -
favor del arrendador, tiene derecho a recibirlo inmediatamente
también al termino del contrato, tiene derecho a que se le res-
tituya el uso y goce del bien, objeto del arrendamiento.

Goza el arrendador del derecho de ser indemnizado, o, en
su caso, de que se le repare el bien, objeto del arrendamiento
cuando los perjuicios que sufra el inmueble, son por culpa o -

negligencia del arrendatario o la de su familia, sirvientes o subarrendatarios.

Tiene derecho el arrendador a recibir la renta, en la forma y términos convenidos. 6

En el caso de que la renta que se deba pagar, consiste en frutos y el arrendatario no ha pagado ésta, tendrá derecho el arrendador de que se le pague en dinero, y al mayor precio que tuviéren los frutos en el mercado, dentro del término convenido.

También tiene derecho a dar la autorización necesaria para que el arrendatario, celebre contrato de Subarriendo.

-Derechos y Obligaciones del Arrendador, después de las Reformas del 7 de Febrero de 1985.

Estas reformas son de orden público e interés social, y por lo tanto, son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta, es decir, se tendrán por inexistentes y como consecuencia, no tendrá efectos jurídicos.

-Obligaciones del Arrendador, después de las Reformas:

Vemos primeramente que, el arrendador tiene la obligación de prorrogar el contrato, en caso de haberlo solicitado el ---

6.- Idem, pág. 420.

arrendatario, por dos años más. En caso de hacerlo, nos damos cuenta que, el inquilino o arrendatario, tiene derecho a ocupar el bien arrendado por el término de 3 años contados a partir de la celebración del mismo. 7

Tenemos que, todo contrato de arrendamiento será formal, independientemente del monto de la renta, por lo que el Arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario copia -- del mismo, una vez registrado ante la Autoridad correspondiente, que viene a ser la Dirección General de Tesorería.

El arrendador tiene la obligación de, aceptar al fiador, cuando éste cumpla con los requisitos señalados por la ley (esta persona debe tener capacidad para obligarse y tener bienes suficientes para responder como tal, pero no necesariamente que sea propietario de bienes inmuebles).

En relación a la garantía, sólo el arrendador debe de exigir depósito por un solo mes, además de que es obligación del propietario o arrendador, no exigir la suscripción de Títulos de crédito para asegurar el pago de las rentas, como garantía adicional. 8

Estas reformas por ser de carácter público e interés social, obligan al arrendador a incrementar la renta, hasta un tope máximo del 85% del incremento porcentual, fijado al Salario mínimo General del Distrito Federal. 9

7.- Diario Oficial, op. cit. pág. 4

8.- IDEM.

9.- IDEM.

Una vez concluida la prorroga del contrato (un año al haber celebrado el mismo, más dos años de la prorroga, dando un término de duración del arrendamiento de 3 años), si el arrendatario está al corriente en el pago de sus rentas, es obligación del arrendador preferirlo en igualdad de condiciones ante otro arrendatario, para celebrar un nuevo contrato.

Ahora bien, al momento de dar en Arrendamiento un bien, - es obligación del arrendador, darlo tratándose para habitación con todas las condiciones requeridas, para que sea higiénico y saludable, también obligándolo a efectuar todas las reparaciones y mejoras requeridas, para que el inquilino pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Y en caso de no cumplir con estas obligaciones, éste tendrá que responder de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario.

Para el caso de la venta del inmueble arrendado, se obliga a que en todos los casos, el arrendador debe notificar al arrendatario su deseo de vender la habitación, señalándole claramente el precio, las condiciones, los términos y plazos de la forma de pago, para la operación de compra-venta.

-Derechos del Arrendador, después de las Reformas.

El arrendador tiene derecho a que se le pague la renta en el término convenido, y, en caso de que no se haya convenido -plazo alguno, se pagará ésta por meses vencidos, además de que está será en Moneda Nacional únicamente.

Se le restringe su derecho, en cuanto a fijar garantías -

al contrato de Arrendamiento, reformándose a que, sólo tiene derecho el Arrendador de recibir como garantía, una fianza o depósito por un mes de renta, disminuyendo este derecho en --- cuanto al depósito, pero no desaparece. 10

En cuanto al monto de la renta, tiene derecho a incrementarla de manera anual, según las circunstancias económicas que atraviese el país, éste es otro derecho del arrendador que se le restringe, pero, que aún así no desaparece.

Este es un derecho que viene implícito en la relación --- arrendador-inquilino, y es el que, una vez terminado el contrato, sea devuelto el bien objeto del mismo.

2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO ANTES Y DESPUES DE LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

Contenidas en los artículos 2425 al 2447 del Código Civil para el Distrito Federal.

-Obligaciones del Arrendatario, antes de las Reformas.

Primeramente el arrendatario está obligado a:

- I.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada - sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sir--- vientes o subarrendatarios.

10.- Diario Oficial, Op. cit. pág. 4.

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. 11

Ya que el I y II si no se cumplen, son causas de rescisión del contrato de arrendamiento, que puede hacer valer el arrendador.

También existe la obligación de pagar la renta, hasta que le entregué la cosa el arrendador, ya que esto es una contraprestación por la transmisión temporal del uso o goce de la cosa, objeto del arrendamiento.

El Código Civil establece que, cuando el precio del Arrendamiento debiera de pagarse en frutos y en arrendatario no los entregare en el tiempo debido, ésta el arrendatario obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieran los frutos dentro del tiempo convenido. 12

En el caso de incendio, es responsable el arrendatario, a no ser que sea dicho siniestro a causa de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción y además de que se haya tomado las precauciones necesarias para evitar de que el incendio se propagará.

Cuando son varios los arrendatarios, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, cuando no se sabe donde comenzó el incendio, y cuando se prueba que el siniestro comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, éste se

11.- Código Civil, op. cit. pág. 420.

12.- IDEM.

Es solamente el responsable. Esta responsabilidad consiste en el pago de los daños y perjuicios ocasionados al propietario y a las otras personas (inquilinos), siempre y cuando sean a consecuencia del incendio.

Cuando se contrata para establecer en la finca arrendada, una Industria peligrosa, el arrendatario tiene la obligación de asegurarla contra el riesgo probable, que origine el ejercicio de esa Industria.

El arrendatario tiene la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, salvo consentimiento expreso del arrendador, y en caso de hacerlo sin el consentimiento de éste, al momento de restituirla o devolverla, lo deberá hacer en el estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios.

También debe de devolver la cosa o bien, con las partes que lo componen al concluir el arrendamiento, cuando el arrendatario la hubiese recibido con la expresa descripción del mismo, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Estableciendo la ley la presunción de que si el arrendatario recibió la cosa, sin la descripción expresa, se tendrá por recibida en buen estado, salvo prueba en contrario. 13

En cuanto a los deterioros que sufra el bien, el arrenda-

terio tiene la obligación de reparalos, cuando son de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. 14

También tiene la obligación de no Subarrendar, sin consentimiento del arrendador.

Una vez concluido el Contrato de Arrendamiento, tiene la obligación de devolver el bien dado en arrendamiento, ya que toda vez que, se transmitió de manera temporal el uso y goce del mismo.

-Derechos del Arrendatario, antes de las Reformas.

El arrendatario tiene el Derecho de no pagar la renta, si no hasta el día en que le sea entregado el bien, materia del arrendamiento. 15

Si una vez terminado el Contrato de arrendamiento, existe algún saldo a favor del Arrendatario, este tiene derecho a que se le devuelva inmediatamente, a no ser de que el arrendador tenga un derecho que ejercitar en contra de él, y en este caso se depositará judicialmente, dicho saldo.

Esta disposición que realmente está de más, en virtud de que, cuando el saldo sea a favor del arrendador o arrendatario nunca se devuelve, es decir, en la práctica, casi nunca se lle

14.- Código Civil, op. cit. pág. 422.

15.- Idem, pág. 420.

va a cabo.

En el caso de que hubiese algún impedimento, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, para que el arrendatario use totalmente la cosa o bien arrendado, no causará renta, es decir, tiene derecho a no pagar la renta hasta que desaparezca dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, también tiene derecho el arrendatario de pedir la rescisión del contrato.

Esto es, ya que en este contrato se transmite el uso y goce temporal del bien y toda vez que, no se puede disfrutar éste por un impedimento teniendo como consecuencia el no causar renta por éste, no existe prestación, ni contraprestación, en consecuencia no se cumple el objeto del contrato y no hay razón para que siga existiendo.

Ahora bien, si el impedimento es parcial en cuanto al uso del bien, tiene derecho el arrendatario de pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que, las partes opten por la rescisión, cuando dicho impedimento dure más de 2 meses.

Esta es una disposición que no se cumple, en virtud de que lo lógico sería, pensar en que dicho impedimento sea por causa de una reparación de importancia, cosa que en la actualidad corre a cargo del arrendador y cuya obligación no es cumplida por éste, al menos en la mayoría de los casos, si no es que en su totalidad.

En el caso de que se haya arrendado un bien, de manera si

multánea a varias personas por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, si no es posible verificar esto, entonces, tendrá el derecho, quien tenga en su poder la cosa arrendada.

También tiene derecho el arrendatario que ha durado más de 5 años con éste carácter, y, haya realizado mejoras de importancia al bien y además, si estuviese al corriente en el pago de sus rentas a ser preferido frente a otra persona en el nuevo arrendamiento.

Sumandose a lo anterior, el arrendatario también gozará del Derecho del Tanto, si el propietario quiere vender el bien arrendado. 16

-Obligaciones del Arrendatario, después de las Reformas.

Además de las ya contenidas antes de las presentes reformas, vemos que está obligado a pagar la renta, siendo ésta una obligación no nueva, ya que siempre la va a tener, en virtud de ser una contraprestación al uso y goce temporal de la cosa, pero la reforma consiste en que la renta que deba de pagar, deberá ser en Moneda Nacional y además en los plazos convenidos.

Las reformas establecen que, cuando se trate de arrendamiento de bienes de interés social, existe la obligación de este de dar fianza o garantía hasta por un mes de renta.

-Derechos del Arrendatario, después de las Reformas.

Además de los derechos ya otorgados con anterioridad, tenemos los siguientes:

Notamos que las presentes reformas garantizan al inquilino, la permanencia en el inmueble arrendado durante 3 años.

En cuanto a la forma del contrato de arrendamiento que debe revestir, es por escrito, en el cual deberá de contener como mínimo las siguientes estipulaciones.

- 1.- Nombre del propietario o Arrendador.
- 2.- Nombre del Inquilino o Arrendatario.
- 3.- Ubicación del Inmueble.
- 4.- Descripción detallada de la habitación arrendada:
 - a.- de sus instalaciones.
 - b.- de los accesorios con que cuenta para su uso y
 - c.- el estado que guarde.
- 5.- Monto de la renta.
- 6.- la garantía.
- 7.- Destino Habitacional.
- 8.- Terminó del contrato.
- 9.- Y las obligaciones adicionales que contraigan las partes. 17

Al igual que el derecho anterior, tiene también el derecho a que se le entregue copia debidamente registrada ante las

Autoridades del D.D.F., en la Dirección General de Tesorería-- y/o Dirección General del Registro Público de la Propiedad y-- del Comercio, dependiendo del caso, esta última autoridad pa-- ra la situación de que se adelanta rentas por 3 años y se --- contrate o prorrogue por 6 años, y en caso de no hacerlo, el-- inquilino con las presentes reformas, adquiere acción para de-- mandarselo o en su defecto tiene el inquilino el derecho de -- registrar su copia ante las autoridades antes mencionadas. . .

En cuanto a la renta, el inquilino adquiere el derecho, - en el sentido de no pagar ésta, sino a partir del día en que - reciba el inmueble contratado en arrendamiento.

En lo referente a la garantía, se tiene el derecho de que no se le exija una fianza o depósito mayor de un mes de renta, cuando la vivienda sea de interés social, esto es, que su va-- lor no sea mayor de \$3'816,000.00 pesos. 18

Este derecho es muy importante, toda vez que, los arrenda-- dores abusan al momento de incrementar la renta, haciéndola -- hasta un 100%, por lo que ahora las reformas estipulan que: Só-- lo se le podrá incrementar la renta de una manera anual, y di-- cho aumento se podrá negociar hasta un tope máximo, que es el-- 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo gene-- ral en el Distrito Federal, en el año calendario en el que el-- contrato se renueve o prorrogue.

Este derecho va más allá de proteger al propio inquilino,

es decir, incluye también a sus familiares, en el sentido de-- que el contrato de arrendamiento no termina con la muerte de - alguna de las partes contratantes, ya que el cónyuge, el concu binario o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea - consanguínea o por afinidad del inquilino se subrogan o susti tuyen al inquilino fallecido, con la condición de que siempre- hayan habitado real y permanentemente el inmueble en vida del- inquilino.

La reforma anterior ya estaba prevista en el Código Ante- rior, así como desde el Derecho Romano.

Ahora bien, una vez terminado el contrato y su prorroga,- es decir, una vez transcurrido 3 años y con el requisito de -- que el inquilino esté al corriente en el pago de sus rentas, - tiene derecho de ser preferido en igualdad de condiciones fren- te a otro arrendatario, para celebrar nuevo contrato de Arren- damiento del inmueble. 19

Esta disposición sólo se reformó en cuanto al término que debía tener el arrendatario como tal, es decir, se disminuye - de 5 años a tres.

En relación a la vivienda, tenemos que, el inquilino ad- quiere el Derecho para que reciba una habitación que reúna las condiciones de higiene y salubridad, así mismo, de que se le - efectúen a la misma, todas las reparaciones necesarias, así co

mo las mejoras, para lograr el Derecho Constitucional y en caso de no cumplir con su obligación, el arrendatario o inquilino adquiere el derecho a que, se le paguen los daños y perjuicios que haya sufrido, por el incumplimiento del arrendador propietario.

Con estas reformas, adquiere al inquilino el derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendado que habite, en caso de que, el propietario o arrendador quiera vender. Estos es, podrá hacer uso del derecho del tanto, que le confiere las presentes reformas al inquilino. 20

CAPITULO III

CONSECUENCIAS SOCIO-JURIDICAS DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA-
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Es del conocimiento de todos, que el problema de Habita--
ción ha existido desde años atrás, y, que por ser uno de los -
problemas más agudos, ha sido muy lenta su solución, y como --
ejemplo mencionaremos que:

En el estado de Veracruz, en el año de 1922, se creó el -
Sindicato Revolucionario de Inquilinos, en virtud de las si---
guientes Argumentaciones:

- 1.- Eran viviendas altamente insalubres e inseguras.
- 2.- La renta era desorbitada.
- 3.- Los propietarios jamás las mejoraban.
- 4.- De no aceptar el aumento leonino de la renta, se expo-
nían a ser desahojados. 1

Argumentaciones que hoy en día, también son válidas para-
el problema de habitación en el Distrito Federal, ya que son -
consecuencias de una serie de factores como: Un deficit de vi-
vienda, un alto nivel de explosión demográfica, una mala dis--
tribución de la población, un aumento en los materiales de --
construcción, etc.

Derecho este, que hasta el año de 1984, aparece en la ---

- 1.- García Mundo, Octavio, El Movimiento Inquilinario de Vera-
cruz de 1922, Edit. Sep Setentas, la. Ed., México, D.F., -
1976, págs. 15 y 72.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud del proceso legislativo de la iniciativa presidencial para adicionar el artículo 4o. de la Constitución y que textualmente expone:

"...El día de hoy se ha hablado en forma reiterada de la importancia que tiene el derecho a la vivienda, del problema - que representa esta situación para muchos miles de Mexicanos - que se ven en la necesidad de tener un techo bajo el cual cobijarse..." 2

"...En 1980 ya había más de 12 millones de viviendas en - el país, de estos 12 millones de viviendas el 34% eran viviendas en Arrendamiento, esto nos habla de la magnitud del problema que hay que afrontar, no solamente la necesidad de año con año garantizar el ritmo de incremento de construcciones, sino también de mejorar en muchos casos la vivienda que se haya en condiciones precarias en algunas partes del país y especialmente que se encuentran estas en el medio urbano, en las grandes ciudades de la República..." 3

"...No es posible enfrentarla únicamente desde el punto de vista del problema del arrendamiento de la vivienda, aunque es sumamente importante. No le podemos dejar de contemplar -- las cifras en esta cuestión que en las ciudades de más de 50 mil habitantes, de acuerdo con los datos del último censo, más del 50 por ciento de las viviendas estaban en condiciones de -

2.- Proceso Legislativo de la Iniciativa Presidencial para adicionar el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, III Legislatura, Colección Documentos, págs.- 71 y 72.

3.- IDEM.

Arrendamiento..." 4

"...Pero también tenemos que contemplar desde el punto de vista de la construcción de vivienda a un ritmo que pueda satisfacer las necesidades de los Mexicanos..." 5

"...El Ejecutivo Federal señaló que tendrá como preocupación fundamental la satisfacción de necesidades básicas del pueblo: Alimentación, vivienda, educación, cultura, recreación y deporte..." 6

"...Señaló también, atacaremos el problema de la vivienda desde todos sus frentes, reservas territoriales reorganización administrativa, nuevas tecnologías, financiamiento y apoyo a la autoconstrucción, Es, pues, la Reforma Constitucional, el inicio, un sólido inicio, del camino para legislar en forma integral y afrontar el problema de la vivienda, y dar, como señala la la Reforma Constitucional, derecho a la familia mexicana a una vivienda digna y decorosa..." 7

Esto es, siguiendo los lineamientos del Ejecutivo Federal en el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, el cual estipula:

"...La problemática actual del desarrollo urbano y la vivienda se deriva de la gran inercia de un patrón territorial tradicionalmente disperso y centralizado, agravada por la au--

4.- Ibid, pág. 72.

5.- IDEM.

6.- Idem.

7.- Idem.

sencia de una política regional; urbana y de vivienda explícita: factores estructurales tales como una inequitativa distribución del ingreso, así como de una desmedida especulación inmobiliaria..."8

"...La política de desarrollo urbano plantea una mejor -- utilización de la infraestructura existente y el aprovechamiento del potencial de zonas alternativas a las ya congestionadas..." 9

"...Los objetivos específicos de la política de desarrollo urbano son: alcanzar un desarrollo urbano más equilibrado en el territorio y ordenado al interior de los centros de población; fortalecer el control del Estado en sus tres niveles de gobierno, sobre los procesos de aprovechamiento del suelo urbano; responder a las necesidades del suelo, infraestructura, equipamiento y transporte colectivo; combatir el deterioro de los edificios, espacios abiertos y redes, preservando los valores histórico-culturales y promover la participación y concertación de acciones con los sectores privado y social..."10

"...Es un elemento clave del desarrollo social y, por tanto, se ratificará explícitamente su carácter de derecho social de todos los mexicanos..."11

"...La política de vivienda toma en cuenta el hábitat na-

8.- Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, Poder Ejecutivo Federal, (Resumen), 2a. Ed., Secretaría de Programación y -- Presupuesto, 1983, págs. 37-38.

9.- Idem.

10.- Idem.

11.- Idem.

tural y social donde aquella se constituya en hogar, procurando que el esfuerzo conjunto de sociedad y gobierno cristalice en los siguientes objetivos: apoyar la superación de las carencias en materia de vivienda urbana y rural, a través de la acción directa pública, modificar las bases del proceso de desenvolvimiento de la vivienda, supeditado su evolución económica al desarrollo social, así como orientando las acciones de los sectores público, privado y social, por medio de la acción popular concertada..."¹²

Por lo que nuestra Constitución estipula en su artículo -
Cuarto.

"Art. 4o.- El varón y la mujer son iguales ante la ley. - Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. - La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

12.- Ibid, pág. 38.

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La ley determinará los apoyos a la protección de los menores a cargo de las instituciones públicas ". 13

Esto tiene su razón de ser, toda vez que, la vivienda ha constituido en sí misma una necesidad básica, cuya satisfacción viene a condicionar a la alimentación, la salud, la educación y además de ser un factor integrador de la familia y por lo que se toma como un elemento clave en el desarrollo social.

En concreto en el Distrito Federal, es bien sabido que el problema fundamental de vivienda, deriva de que un número muy elevado de las mismas, poseen graves características de deterioro e insalubridad, en la mayoría de los casos bastante dramáticas, así como la falta de servicios urbanos elementales, esencialmente en, las zonas periféricas y ciudades perdidas -- dentro del área urbana del Distrito.

Desde tiempo atrás, se ha sufrido un retroceso en la construcción de viviendas tanto para arrendamiento, como para venta, pero asentándose más para arrendamiento, teniéndose como principales causas las siguientes:

1.- Ha aumentado la carga impositiva sobre los arrendadores, en tanto que para otro tipo de inversionistas se ha aligerado, como es el caso de quienes lo hacen en valores o depósitos.

13.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, -- Edit. Porrúa, S.A., 75a. Ed., México, D.F., 1984, págs. 9 y 10.

tos bancarios.

2.- Los Costos Materiales y elementos de construcción, se han elevado desproporcionadamente, con sus inevitables repercusiones en los de la construcción misma.

3.- Resultan más atractivas otras formas de inversión como las que ya se mencionaron. 14.

Se ha calculado que el grave conflicto por el que viene -- atravesando los inquilinos del Distrito Federal, son poco más de un millón de familias Mexicanas.

Por lo que se transforma el contrato de habitación de derecho privado a Derecho Público e interés social, toda vez que dentro de la Jerarquía de los Ordenamientos legales es de Superior interés General, el de armonizar por parte del Estado y poner encima de los derechos Individuales y privados los del Orden público e interés social, para garantizar el Derecho de los Ciudadanos vistos en conjunto como un ente social. 14

Con estas reformas se convierte y se faculta a la Procuraduría Federal del Consumidor en representante del Inquilino, - vigilante y tutelador de sus derechos, lo que abre una instancia administrativa más, para la conciliación de los propietarios e inquilinos.

14.- Los Derechos del Inquilino, Instructivo, Programa de Divulgación del Partido Revolucionario Institucional, México, D.F., 1985, pág. 7.

Razón por la cual, existen en distintos juzgados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en las Salas Civiles y en la Instancia de Amparo, aproximadamente 100,000 Juicios sobre arrendamiento. 15

Por lo que con las presentes reformas, dan pauta para realizar reformas y adiciones a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con atención especializada en esta materia creando los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario, con el mismo rango de los Juzgados Civiles y Familiares, de Juzgados de Primera Instancia, representando una gran ventaja y avance dentro de nuestro Derecho Moderno.

Diversas son las reformas y adiciones, tanto al Código Civil como a la Ley del Notariado del Distrito Federal, que obligan al propietario del bien inmueble Arrendado para habitación a seguir un procedimiento fehaciente que garantiza el ejercicio del Derecho de Preferencia o del tanto del inquilino, para adquirir prioritariamente ante cualquier tercero, lo que evitará como se venía haciendo en la práctica, el desalojo masivo de inquilinos, para que, una vez vacíos los inmuebles, los propietarios realizarán algunas obras de acondicionamiento y vendieran al mejor postor a precios exagerados, toda vez que cualquier operación de compraventa en la que no se siga ese procedimiento, se verá afectada de Nulidad de Pleno Derecho y no co

mo en la ley anterior, de que sólo el propietario estaba obligado al pago de daños y perjuicios.

Existiéndo la obligación del Notario de cerciorarse antes de expedir una escritura de compra-venta de un bien arrendado, de que el propietario cumplió con el procedimiento del Derecho de Preferencia del Inquilino y para reafirmar la vigencia de estos ordenamientos en caso de incumplimiento del Notario, se le sanciona con 1 año de suspensión del ejercicio de sus funciones.

Es de hacerse mención, de que se consideró derogar el Decreto del 30 de Noviembre de 1948, que por virtud del cual se habían prorrogado Contratos, sin embargo, esto sería en perjuicio de más de 30,000 Familias que habitan inmuebles con contratos congelados, toda vez que, ante la escasez de oferta de vivienda, no tendrían un lugar al alcance de sus posibilidades donde habitar, es por eso que no se propuso Decreto alguno al respecto.

Sin embargo, surgiéron recomendaciones como:

1.- Se proceda a la creación de un órgano encargado de -- promover convenios entre las partes para conseguir la rehabilitación de estos inmuebles, que se encuentran en un estado de -- deterioro que hace correr peligro a la integridad personal de los habitantes y

2.- Armonizar bajo esta condición, el descongelamiento -- gradual de las rentas. 16

16.- Ibid, pág. 11.

1.- EN RELACION AL ARRENDADOR.

Notamos que las presentes reformas, restringen algunos de sus derechos en favor del arrendatario, en el sentido de:

Debe de prorrogar el Contrato de Arrendamiento por dos -- años más. Esto es, que ya no tiene el Derecho de prorrogarlo por un año, sino la obligación de dos años.

En cuanto al Contrato en sí, vemos que antes si lo quería registrar lo hacía, si no quería, no lo hacía, pero ahora en caso de no Registrarlo, el arrendatario sí lo puede registrar, esto es, si quería evadir a la Autoridad Correspondiente, no lo podrá hacer, en virtud de que el arrendatario dará ese aviso con el registro de su contrato a dicha Autoridad.

Ya no tiene el derecho a exigir la suscripción de títulos de crédito, evitando así, no sólo que al arrendatario sea demandado en la vía civil, sino en la vía mercantil, esto es, -- que la relación arrendador-arrendatario es civil, y por lo tanto, al no suscribir títulos de crédito el arrendatario, ya no se le demandará en la vía mercantil.

Se restringe el Derecho de aumentar de manera irracional y exagerada la renta, que en la práctica lo venía haciendo según su voluntad, duplicando por varias veces anualmente el monto de la misma, y ante el fenómeno de la falta de oferta de vivienda en arrendamiento, el inquilino quedaba sujeto a las condiciones desventajosas que le imponía privadamente el propietario, con la suscripción de Contratos de Machote (llamados de -

Adhesión), en donde se hacían renunciar al inquilino a sus derechos, situación en que se transforman los derechos de este - en irrenunciables.

Por lo que se disminuye el monto de la garantía a sólo un mes de renta y no tres como anteriormente lo venía realizando, haciendo más gravoso al arrendatario el adquirir una vivienda - en arrendamiento.

Situación que no se justifica, pero que una vez entregado el inmueble dado en arrendamiento, vemos que, el mismo se encuentra en un estado sumamente deteriorado, es decir, semidestruido por el inquilino, como es el caso de vidrios rotos, paredes con agujeros en todos lados, sin pintura, si no es que rayados, sin apagadores o éstos se encuentran rotos, con puertas rotas o sin calentador, etc.

Razón por la cual el arrendador, al dar el inmueble nuevamente en arrendamiento, no realiza las reparaciones indispensables, más no las necesarias, en virtud de que, viendo la situación económica en que atravieza el país, resultan sumamente -- elevadas dichas reparaciones, sabiendo de ante mano, que no serán retribuidas y de que el inmueble al término del contrato - quedará en un estado semejante, si no es que igual o peor.

Circunstancia que da origen a 5 aspectos:

1.- Que el arrendador no realice las obras necesarias e indispensables para que el inmueble dado en Arrendamiento sea-

higiénico y habitable.

2.- Que imponga una garantía alta, antes de celebrar el contrato, previniendo el estado del inmueble al momento de ser entregado.

3.- Que aumente de manera exagerada, varias veces al año la renta.

4.- Que al término del Contrato, el saldo que tenga a favor el inquilino, no se le entregue, en virtud de dichos daños.

5.- Da origen a un deterioro más rápido del inmueble.

Y en virtud de aumentar el costo de los materiales necesarios para la reparación del inmueble, no realiza las mejoras -necesarias e indispensables que deben de realizarse en toda vivienda que se vaya a dar en arrendamiento, por lo que, da origen a un problema grave de viviendas insalubres y peligrosas, amén de las rentas altas que tienen las mismas.

En cuanto al Derecho del Tanto, se reformó con el objeto de evitar los desalojos en masa, cuando se quisiera vender un inmueble, que bien podría ser un edificio o una vecindad, situación que es más factible de darse, tratándose de vecindades que tienen rentas congeladas, ya que con estas, no alcanzan a cubrir el impuesto predial, agua, luz etc., y aún las reparaciones, conviniéndole más en cierto punto al arrendador, vender a los propios inquilinos, ya que se evitaría problemas como realizar reparaciones a las viviendas, ya que los inquilinos

nos concientes de que ese bien, será de su propiedad, realizarían las reparaciones necesarias para hacerlas higiénicas y habitables, siendo que ellos pagarían ya por su cuenta, los impuestos inherentes a la propiedad privada, que impone el Estado, y requisito necesario es, cumplir con el procedimiento impuesto para el ejercicio del Derecho del Tanto o de preferencia del inquilino, para poder declarar válida jurídicamente la venta y poder escriturar a favor del nuevo propietario.

2.- EN RELACION AL ARRENDATARIO.

Vemos que aumentan sus derechos como son:

Que se le dé una vivienda habitable e higiénica, esto es, que las reparaciones ya no corran a cargo del arrendatario completamente, como venía haciéndose, esto es, que sólo las reparaciones que se deban de hacer, por causas imputables al arrendatario, por sus familiares, sirvientes, éste los deberá de cubrir al igual que las indispensables, que sin embargo la ley de la materia, que viene siendo el Código Civil, no establece que se refiera por indispensable y necesaria, ya que una de ellas podría ser la luz, en cuanto surge el problema de que se funde o quema la instalación eléctrica, sin embargo, es un gasto fuerte para el arrendatario y el cual lo haría según sus posibilidades y en virtud de que es necesario tener luz en una vivienda, tampoco lo haría como debiera, en virtud de que dicha mejora no es retribuida por el arrendador y además es en beneficio indirecto de éste y directo para su propiedad.

Esto da origen a la situación de que si el arrendatario realiza mejoras al inmueble cuando esté en posesión temporal de este, al término del contrato se llevé si no es que todo, la mayoría de las mejoras hechas al inmueble, como es el caso del calentador, lavabo, etc., amén de la mala fé de dañar más el inmueble y no pensando en que el siguiente arrendatario, es el que va a resentir más que él las consecuencias.

Por lo que aumenta sus derechos, en cuanto al factor renta, ya que las presentes reformas manifiestan que sólo podrá -

aumentarse la renta de manera anual, sin embargo, establecen un límite, que en la práctica podría resultar benéfico, pero a la vez contradictorio, ya que una vez que se contrata por primera vez respecto de un determinado inmueble en arrendamiento, se denotan las rentas exageradas, es decir, aunque se imponga la obligación a los arrendadores de aumentar la renta en forma anual, éstas ya son altas al celebrar el contrato de arrendamiento, esta sería la contradicción y el beneficio sería para los contratos ya celebrados y que se prorroguen, sin embargo por la escasez de vivienda, y como es del conocimiento de este problema grave, aumentan las rentas sobrepasando estos límites establecidos en la ley, que el arrendatario acepta incondicionalmente al no tener la capacidad económica de celebrar un contrato de Arrendamiento respecto de otro inmueble.

En cuanto al Derecho del tanto o de preferencia, es una situación que podría ser benéfica con relación al arrendatario, si éste tiene la capacidad y posibilidad económica de poder cubrir los términos de la oferta de compra-venta, pero --- cuando no tiene ni esa capacidad, ni posibilidad, entonces --- ¿Qué sucede?, desaloja el inquilino voluntariamente o a través de una resolución judicial o se vende el inmueble en su totalidad, junto con el inquilino que no quiso o no pudo cubrir los términos de la venta, las reformas debieron de prevenir esta situación para evitar que se interprete en forma distinta y -- contraria esta disposición.

Pero en el caso de que cubra dichos términos el inquilino éste sabe que cambia su carácter de inquilino a propietario y-

realizaría las mejoras que requiriera el inmueble, ya sea a -- largo o corto plazo, según la situación económica del mismo, - para transformar ésta, en una vivienda digna, decorosa, habitable e higiénica.

Por otro lado, no sólo el inquilino podrá recurrir a los Tribunales del Fuero Común, que en este caso, son los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, que son parte del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, sino tiene una vía administrativa y es la de la Procuraduría Federal del Consumidor para hacer valer sus derechos, que con las multicitadas reformas son del orden Público, de Interés Social e Irrenunciables.

Razón por la cual disminuye la vía para demandar el Arrendador al inquilino, al no poder exigir la suscripción de Títulos de crédito, para cumplir con la garantía y así, sólo podrá demandar en la Vía Civil, disminuyendo la presión que tenía el arrendador sobre el arrendatario, y en cuanto al contrato en sí, el inquilino lo podrá registrar ante la Autoridad correspondiente, disminuyendo también así la presión que ejerce el arrendador sobre el arrendatario, al no tener copia este de su contrato y demandarlo en la vía civil, para el efecto de no alterar el contrato y cambiar sustancialmente los términos del mismo.

3.- EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS.

Entre las causas de terminación del contrato de arrendamiento encontramos:

"...Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de Utilidad Pública". 17

También el artículo 2496 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

"...En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto por los artículos 2456, 2457 y --- 2458". 18

Primeramente ¿Qué es Utilidad Pública?, la Ley de Expropiación no define en concreto que es la Utilidad Pública, sin embargo, no señala lo que se considera Utilidad Pública.

"Art. 1.- Se considera de Utilidad Pública.

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público.

II.- La Apertura, ampliación o alineamiento de calles, la Construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;

III.- (Reformada por Decreto de 29 de Diciembre de 1949, publicado en el "Diario Oficial" de 30 del mismo mes, en vigor

17.- Código Civil, op. cit. pág. 429.

18.- Ibid, pág. 431.

3 días después como sigue):

III.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquiera -- obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideraran como características notables de nuestra cultura nacional.

V.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores, el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

VI.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;

VII.- La Defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

VIII.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en General, o de una clase en particular;

IX.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad.

X.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;

XI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;

XII.- Los demás casos previstos por las leyes especiales". 19

Artículo en el cual no se prevee como causa de Utilidad Pública, la creación de viviendas para arrendamiento o en su caso para la venta, más no confundir, crear nuevos centros de población, porque se entiende que, éstos serían creados fuera del área urbana.

Ahora bien el artículo 2410 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

"Si la transmisión de propiedad se hiciere por causa de Utilidad Pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme lo establezca la ley respectiva". 20

Sin embargo la ley de expropiación, establece:

"Art. 20.- La autoridad expropiante fijará la forma y los plazos en que la indemnización deberá pagarse, los que no abarcarán nunca un período mayor de diez años". 21

Por lo que la expropiación por Utilidad Pública de los inmuebles dados en arrendamiento, es tanto causa de rescisión co

19.- Constitución Política Mexicana, "Ley de Expropiación", -- Edit. Información Aduanera de México, S.A., 9a. Ed., México, D.F., 1956, págs. 417 y 418.

20.- Código Civil, op. cit. pág. 417.

21.- Constitución Política Mexicana, op. cit. pág. 421.

mo de terminación del Contrato de Arrendamiento, sin embargo, el gran deficit de vivienda en el Distrito Federal, su escasez su falta de construcción, bien ¿no podrían ser causa de Utilidad Pública?, amén de que no hay vivienda suficiente para los habitantes de la Ciudad de México, que fin se encuentra en expropiar bienes arrendados, y en donde ubicar a las personas, que fueron objeto de la expropiación, sería un tanto cuanto caótico esta situación, tratándose de expropiación masiva.

Ahora bien, la ley de la Materia, establece que se debe de indemnizar tanto al arrendador como al inquilino, pero ésta será dentro de un plazo no mayor de diez años, situación en la que, si una persona que ha sido objeto de expropiación y no tiene capacidad económica para adquirir de momento una vivienda, ya sea en arrendamiento o compra-venta, por la escasez de las mismas ¿Qué sucede con su derecho para disfrutar de una vivienda digna y decorosa?, estará sujeto a la voluntad arbitraria del Estado, y será realmente necesarias expropiarlas, toda vez que, si se reubica a la población, cuya vivienda ha sido expropiada en otras entidades federativas, mientras se tiene la capacidad de reconstruir éstas, o construir en la propiedad del estado (Propiedad Federal), que tiene a sus alrededores la Ciudad de México, es decir, no es nada más decir o realizar la expropiación, sino que tiene que ver, en donde reubicar a dichas personas, ya que en sí el problema es grave, y aún realizada así la expropiación, se agrava más.

Ahora bien, si muchas de estas viviendas constituyen el patrimonio de una familia, y como sabemos, éste es inembargable, imprescriptible e inalienable, ¿Qué sucede?, Se viola cla

ramente el Derecho de tener un Patrimonio, es decir, que se ag-
tía de hecho y no conforme a Derecho, toda vez, que hay leyes-
que lo protegen y sin embargo, no se toman en cuenta, por lo -
que da como resultado que la propiedad privada que se tiene --
por derecho, se pierde de hecho con la Autoridad Arbitraria --
del Estado, ya que es una de las formas de propiedad, que per-
mite la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,
volviéndose en casero el Estado de todas ellas o en Revendedor
de la propiedad que pertenecía anteriormente a la población, -
quitándoselas a unos para venderlas a otros, violando así --
las Garantías Individuales que consagra nuestra Carta Magna.

4.- CONCLUSIONES .

Nos percatamos que estas reformas, en parte sólo vinieron a actualizar disposiciones ya establecidas, concordándolas a la realidad actual, y que tomando en cuenta los lineamientos del Estado, tratan de ajustarse a una solución para el problema de la habitación, que existe desde años atrás y que hasta la fecha sigue arrastrándolo el país, por lo que es imposible solucionar este problema de décadas, en tan solo seis años, ya que es un problema agudo.

Sin embargo los primeros avances se han dado, al elevar este Derecho a Rango Constitucional, pero que aún así falta mucho que hacer y muchas lagunas que llenar.

Las restantes disposiciones vinieron a dar un cambio a las relaciones de Arrendador y Arrendatario, ya que hay un dicho, el cual dice, "Hay que sacrificar lo menos, por lo más", sacrificándose derechos del Arrendador a favor del Arrendatario, en virtud, de que por ser una relación privada, se imponían condiciones muy arbitrarias, por lo que fué necesaria la intervención del Estado, para poder lograr así, el fin del tan codiciado Derecho Constitucional, que es el de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Aún así, había disposiciones que las partes, ya habían adaptado a la realidad, como es el caso de la renta y el plazo de pago de la misma.

También el giro que se dió con estas reformas, fué el evi

tar el desalojo masivo, a través del uso del Derecho del tanto o de Preferencia, y, que falta aún perfeccionar, en casos concretos, ya que estas disposiciones son en forma general, de ján-do a veces lagunas, las cuales se irán subsanando a medida de que se utilice dicho derecho y se analice cada una de las situaciones, para evitar una falta de disposiciones para un determinado caso.

Sin embargo, lo que se trata de restringir es, la voracidad de los Arrendadores, en relación a la falta de vivienda que existe actualmente en la Ciudad de México, ya que por diversos factores, ésta, ha sufrido una sobrepoblación, creciendo de una manera dispareja en relación con la habitación.

Ahora bien, una de esos factores es la situación económica por la que atraviesa el país, esto es, al aumentar el costo de los materiales de construcción y disminuir la capacidad económica de la población, para poder construir o para adquirir sus propias viviendas.

Se trata de dirigir todos los recursos posibles, hacia el problema de la habitación, para el efecto de solucionarlo, sin embargo, ésta solución va a ser a largo plazo, toda vez que, el Estado ha sufrido una fuerte pérdida en el poder adquisitivo de nuestra moneda y el costo de los instrumentos y materiales de construcción, han aumentado, disminuyendo así parte de su apoyo al particular para solucionar el problema de la habitación, como es el caso de Instituciones creadas con el fin de conceder créditos o conceder viviendas, los cuales se han suspendido por años atrás, en virtud de la crisis en que estamos-

sumergidos, y la reducción del presupuesto de la Administración Pública Federal.

Problema grave sí, difícil de solucionar, pero no imposible, toda vez, que es un Derecho Consagrado en la Constitución y toda Familia Mexicana, va a luchar para poderlo disfrutar, ya sea con su propia capacidad económica o con el subsidio o ayuda del Estado, solución a largo plazo, pero definitiva y -- que está condicionada a una serie de factores como son:

1.- Desconcentración de la Población que habita el Distrito Federal.

2.- La no inmigración de las áreas rurales a la Capital.

a.- Ya sea por buscar un empleo.

b.- O bien para realizar estudios.

Que a lo largo, fungen como motivos para quedarse en el Distrito Federal y no regresar a su lugar natal.

3.- Desconcentración Administrativa, dando así lugar a -- creación de fuentes de trabajo, en el interior de la República y a solucionar problemas del campo, en el campo, y no en la -- Ciudad, creando fuentes de Estudio en dichas entidades y así -- distribuirnos de una forma más equitativa en el Territorio Nacional.

Todos estos factores, son causa de un desequilibrio en el Distrito Federal, entre población y Habitación, y que dan origen a una serie de arbitrariedades por parte de los Arrendadores, que al saber la falta de vivienda, imponen sus condiciones, no quedando más remedio para el Arrendatario que aceptarlas o no tener un techo donde cobijarse, situación que se tra-

ta de regular a través del Estado, poniendo él, ahora las condiciones al arrendador, en favor del Arrendatario y que por medio de ciertos órganos, se va a vigilar la observancia de las disposiciones que son hoy por hoy, de orden público e Interés-Social.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.- Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, "Contratos", Edit. Porrúa S.A., México, D.F., 1982, Tomo II.
- 2.- Barroso Figueroa, José, Apuntes de Derecho Civil III, Facultad de Derecho, U.N.A.M., México, D.F., 1983.
- 3.- Cruz Ponce, Lisandro y Leyva Gabriel, "Código Civil para el Distrito Federal, Edit. U.N.A.M., México, D.F., 1982.
- 4.- Diario Oficial de la Federación, Organó del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, México, D.F., - 9 de Febrero de 1985, Tomo CCCLXXXVIII, No. 26.
- 5.- De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa S.A., 11a. Ed., México, D.F., 1983.
- 6.- Planiol, Marcel, Tratado elemental de Derecho Civil, Edit. José M. Cajica Jr., 12a Ed. Traducción, Puebla Puebla, --- 1947.
- 7.- Ventura Silva, Sabino, Derecho Romano, Edit. Porrúa S.A., - 5a. Ed., México, D.F., 1980.
- 8.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1964, Tomo XVIII.
- 9.- Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa S.A., - 53a. Ed., México, D.F., 1984.
- 10.- García Mundo, Octavio, El Movimiento Inquilinario de Veracruz de 1922, Edit. Sep Setentas, 1a. Ed., México, D.F., - 1976.
- 11.- Código Civil para el Distrito Federal, Edit. Porrúa, S.A., 54a. Ed., México, D.F., 1985.
- 12.- Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, Poder Ejecutivo Federal, Resumen, 2a. Ed., Secretaría de Programación y Presupuesto, 1983.

- 13.- Proceso Legislativo de la iniciativa Presidencial para adicionar el Artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, LII Legislatura, Colección Documentos.
- 14.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, --- Edit. Porrúa S.A., 75a. Ed., México, D.F., 1984.
- 15.- Los Derechos del Inquilino, Programa de Divulgación del -- Partido Revolucionario Institucional, México, D.F., 1985.
- 16.- Constitución Política Mexicana, "Ley de Expropiación", --- Edit. Información Aduanera de México, S.A., 9a. Ed., México, D.F., 1956.